

DUE PROGETTI A CONFRONTO

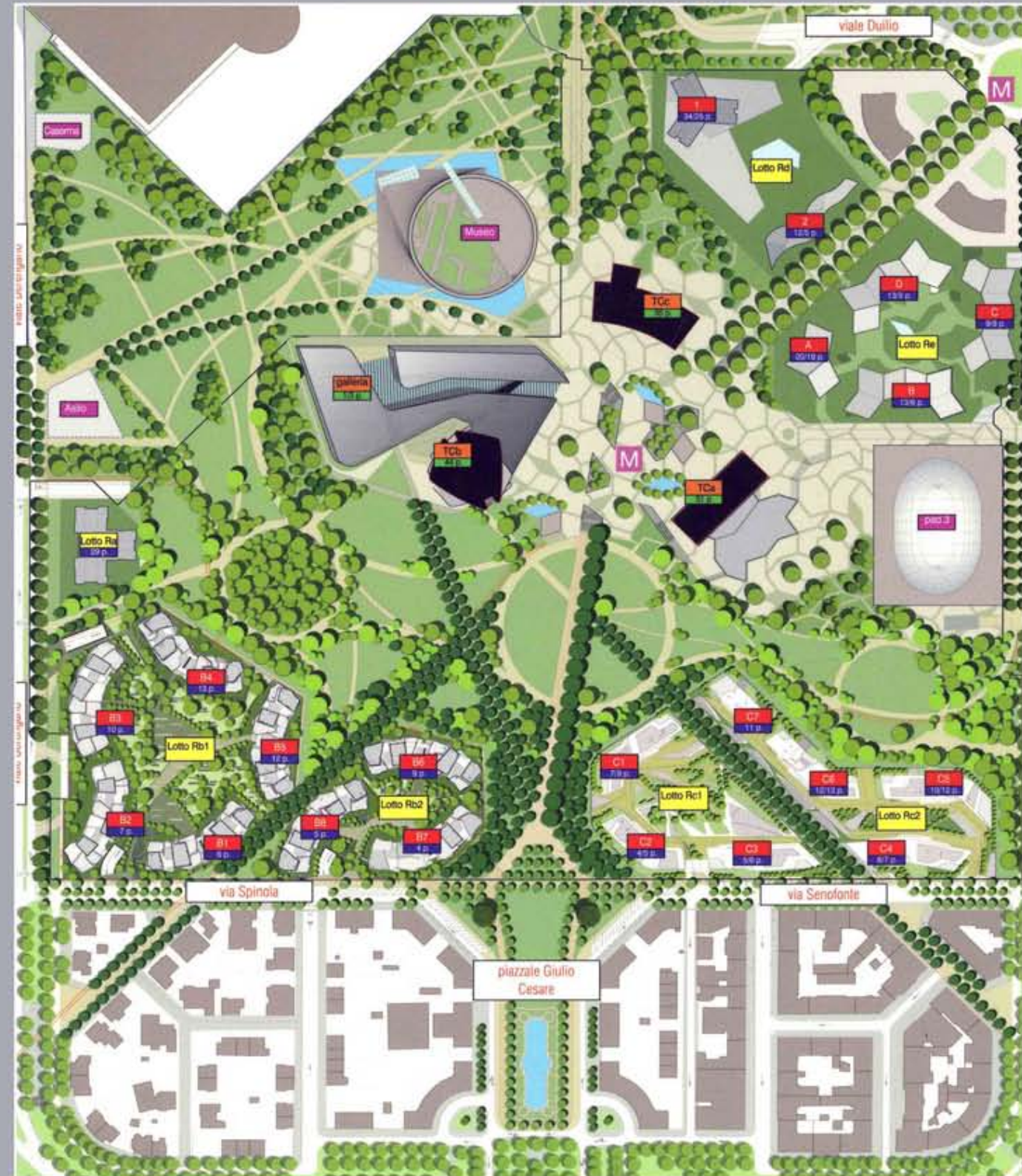
DUE PROGETTI A CONFRONTO

PLANIMETRIE

PLANIMETRIA CITY LIFE VINCITRICE DEL CONCORSO



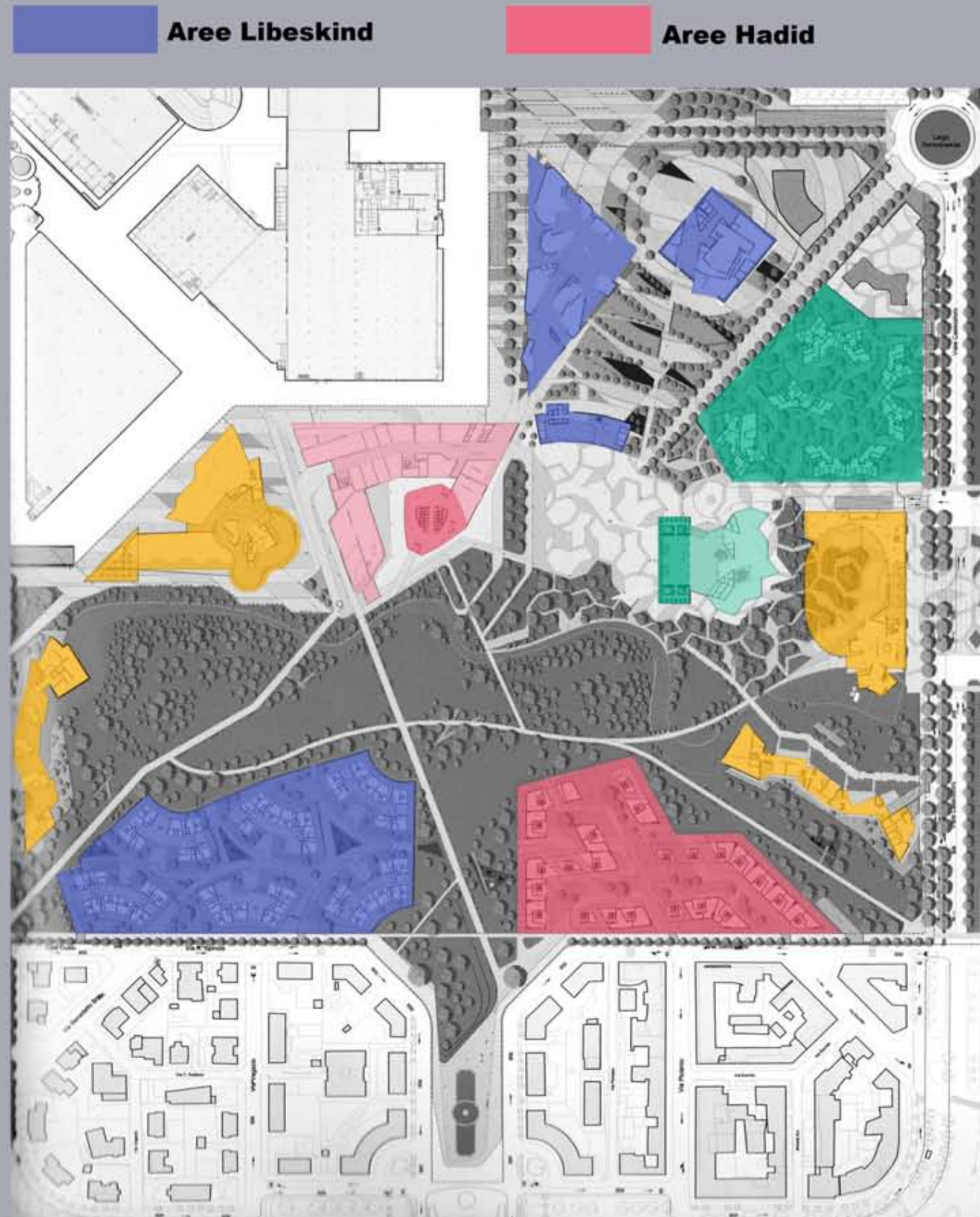
PLANIMETRIA CITY LIFE 2009



DUE PROGETTI A CONFRONTO

PROGETTI E PROGETTISTI

La localizzazione e la ripartizione delle aree ai rispettivi progettisti è rimasta abbastanza inalterata nel tempo. Fanno eccezione i progetti di Maggiore che sono stati per la maggior parte eliminati.



DUE PROGETTI A CONFRONTO

LE TRASFORMAZIONI

Le trasformazioni subite dalla planimetria di concorso fino ad arrivare alla planimetria attuale sono numerose, si può quasi parlare di due progetti differenti, in cui è abbastanza difficile evincere una strategia unitaria che li accomuna, fatta eccezione per la piazza delle tre torri, che ad ogni modo ha subito delle modifiche.

abbiamo voluto evidenziare come primo passo gli elementi del progetto originario che sono stati **totalmente eliminati**:

- il centro servizi, maggiore
- il progetto di ristrutturazione del palazzo delle scintille, maggiore
- l'edificio annesso al museo, libeskind.

in seconda istanza abbiamo individuato i progetti la cui ubicazione e linguaggio formale siano stati **profondamente modificati**:

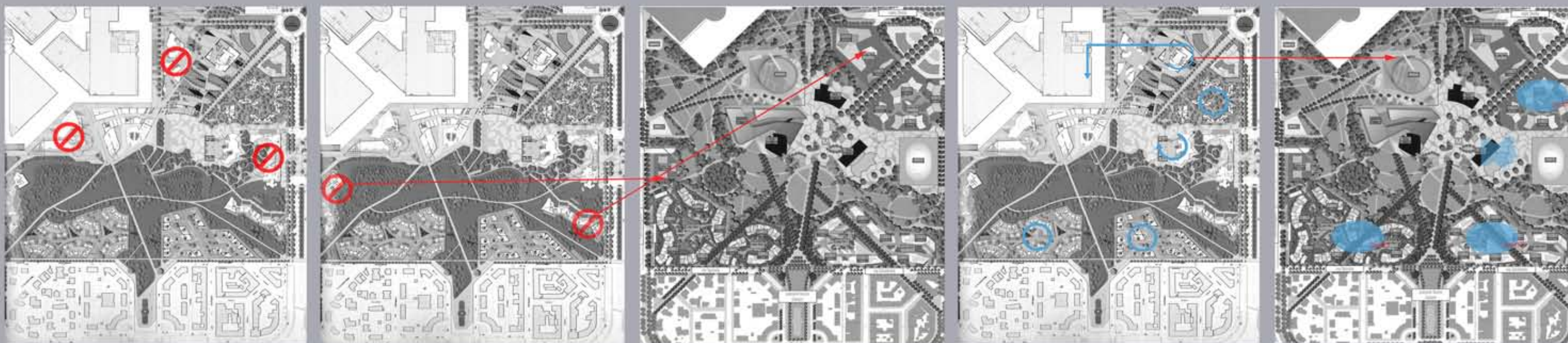
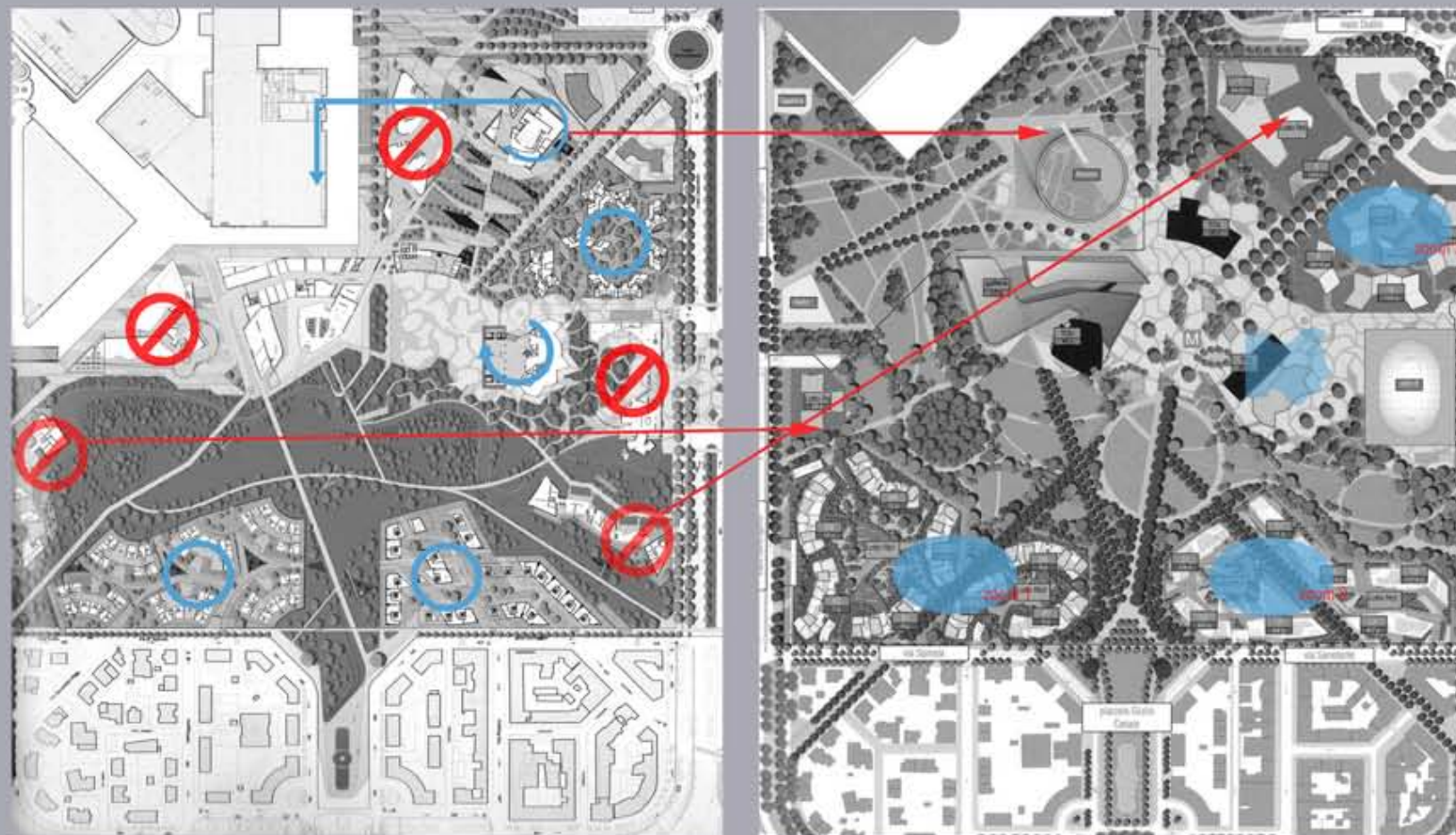
- due edifici residenziali che inizialmente avevano uno sviluppo in pianta orizzontale, articolato in vari orientamenti, sono stati ora spostati in due aree divrese e hanno assunto uno sviluppo verticale a pianta compatta, maggiore.

bisogna poi osservare come anche le aree rimaste invariate, come ubicazione e progettista, si siano palesemente evolute verso nuove forme e distribuzione, possiamo quindi osservare che le zone residenziali di libeskind, hadid e isozaki sono state riprogettate, nel chiaro intento di

- trovare un rapporto col contesto, altrimenti ignorato
- garantire dei facili accessi all'area
- costituire dei comparti residenziali che si ispirano ad un'idea di corte generatrice di spazi più ordinati e meno confusi.

non va dimenticato lo spostamento del museo, che allontanandosi dall'ingresso da via domodossola, si posiziona ora tra la torre di hadid e libeskind, quasi a voler costituire il quarto lato della piazza tre torri.

infine la torre di isozaki è stata ruotata di un ragguardevole angolo, negando in parte il rapporto con la piazza creando però un nuovo legame con la torre di Hadid.

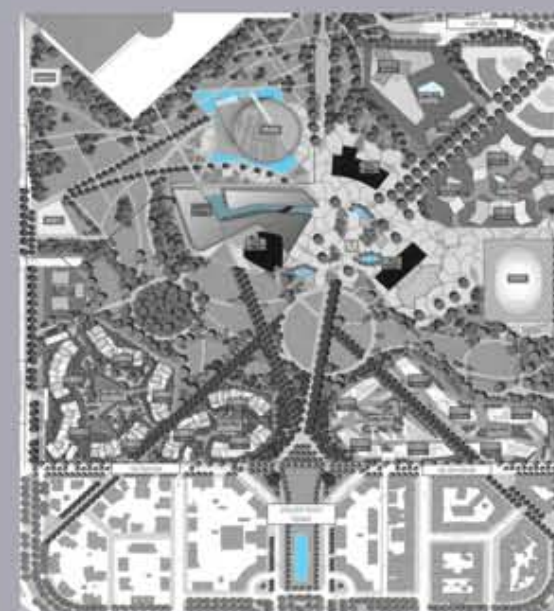
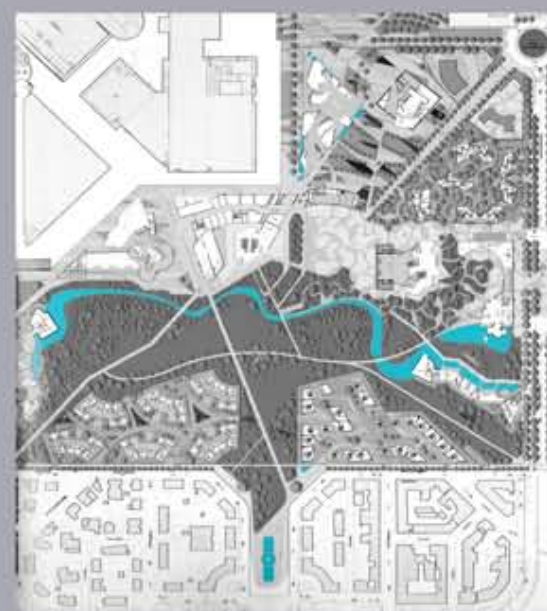
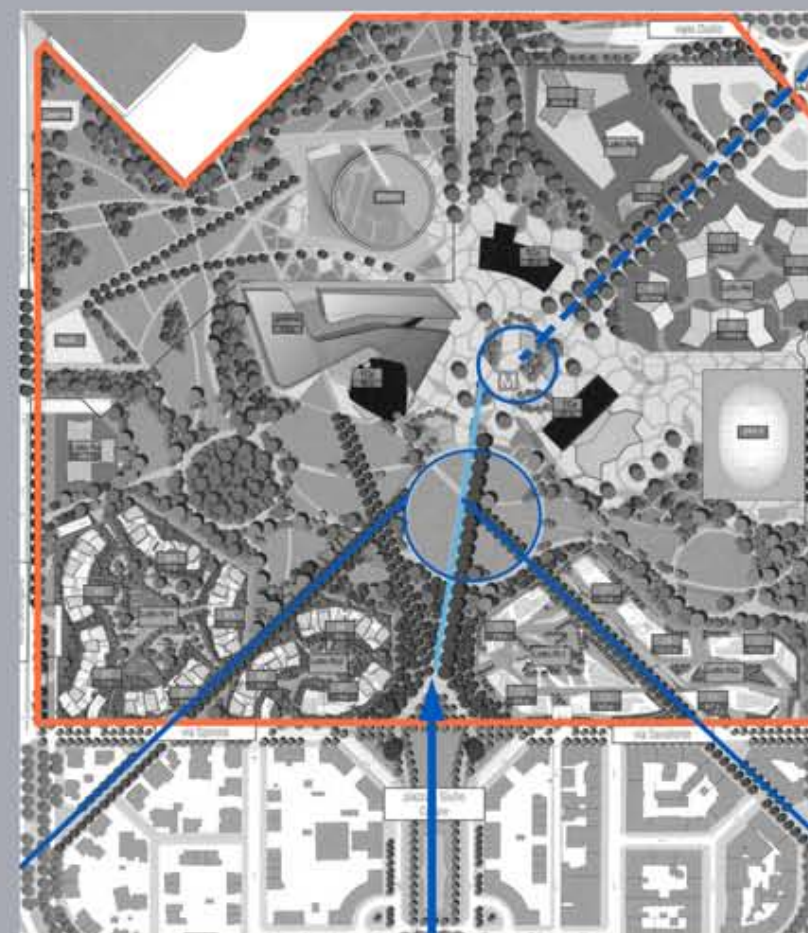
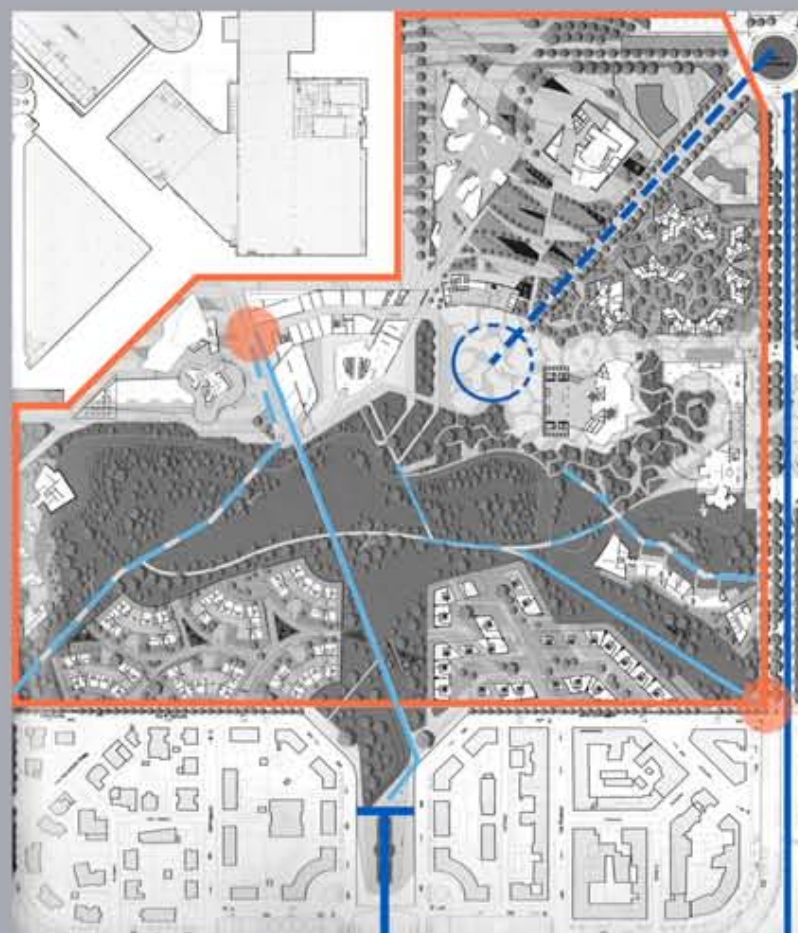


DUE PROGETTI A CONFRONTO

GLI ACCESSI, IL VERDE E L'ACQUA

Il progetto ha subito **numerose modifiche** anche per quanto riguarda l'accessibilità e la viabilità dell'area, il sistema del verde e dell'acqua. l'unico elemento mantenuto è l'ingresso da via domodossola, che viene trattato come un'asse prospettico quasi monumentale. Ciononostante questo grande accesso si trova poi in un vicolo cieco rappresentato dalla piazza tre torri, dal quale può uscire solo attraverso un dedalo di sentieri che si disperdono nel parco, senza possibilità di un diretto collegamento con le altre vie di accesso-uscita dell'area. di fatto le suddette vie di accesso sono inesistenti: la viabilità esterna all'area trova nel progetto e nelle sue architetture una barriera quasi invalicabile. Interessante studiare come viene trattato il rapporto con Piazza Giulio Cesare, su cui si attesta un asse di una certa importanza, di cui la piazza tre torri sembrerebbe essere la giusta chiusura. Al contrario nel primo progetto piazza Giulio Cesare è totalmente ignorata, attraverso un lembo di verde che tagliandola in diagonale origina un sentiero che si dirige verso il retro della torre di Hadid. nell'ultima versione si ricerca invece il rapporto perduto grazie ad una via d'ingresso che conduce, per quanto in obliquo, direttamente alla piazza. Sono stati quindi aggiunti due accessi che sono continuazioni di vie esterne, quali via Senofonte e via Spinola.

Per quanto concerne i due principali elementi naturali, il verde e l'acqua, è necessario parlare di **totale stravolgimento** del progetto iniziale, di cui è pressoché impossibile identificare traccia nella versione datata 2009. Nel progetto di concorso il verde era trattato in maniera organica e poco organizzata ed era attraversato in tutta la sua larghezza da un corso d'acqua. L'acqua è destinata a scomparire quasi totalmente, fatta eccezione per le piccole vasche d'acqua ai piedi della torre di . il verde a sua volta assume una conformazione più urbana in cui si individua una gerarchia di spazi, articolati in piazze e sentieri.



DUE PROGETTI A CONFRONTO

LE AREE RESIDENZIALI

Si può dire che a livello di aree e distribuzione ai progettisti il progetto sia rimasto invariato, al contrario delle tre planimetrie del residenziale, che sono state riprogettate.

Nello specifico osserviamo cosa i tre architetti decidono di mantenere e cosa invece modificano e trasformano.

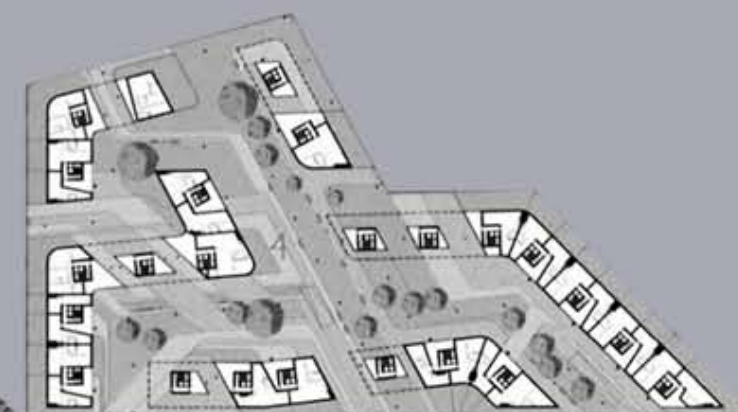
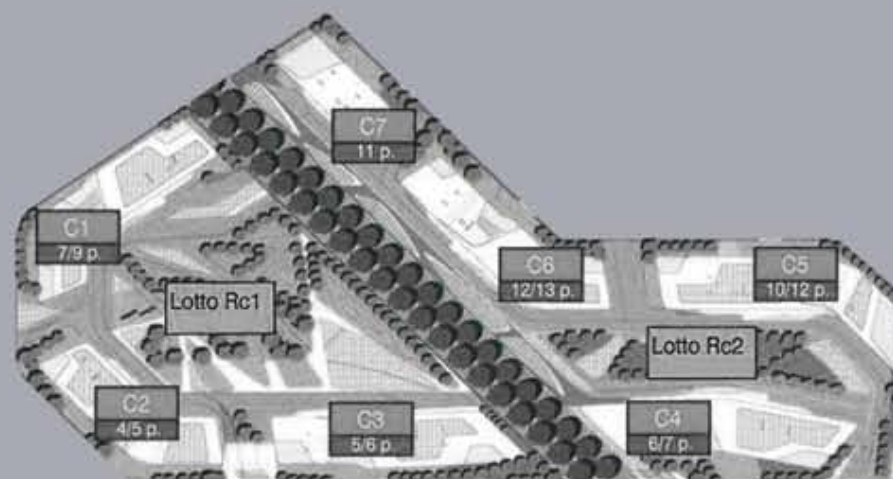
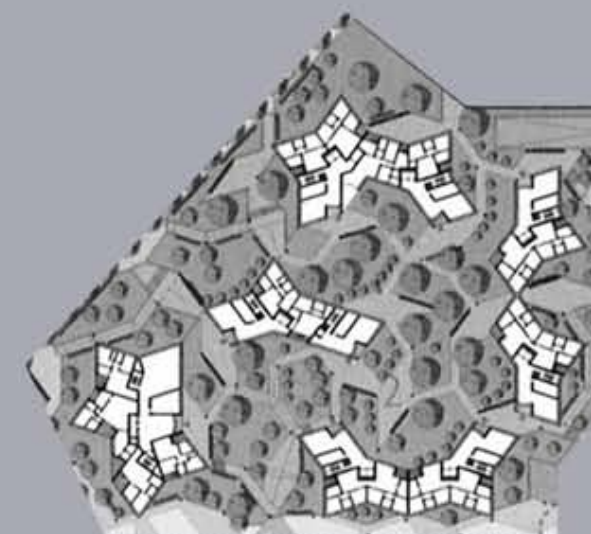
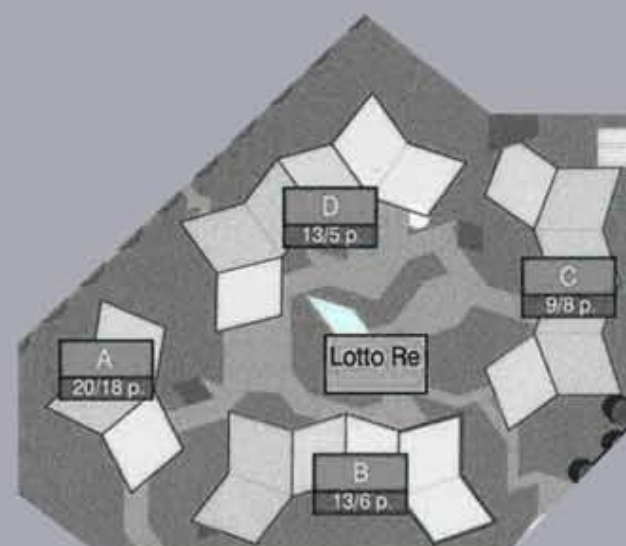
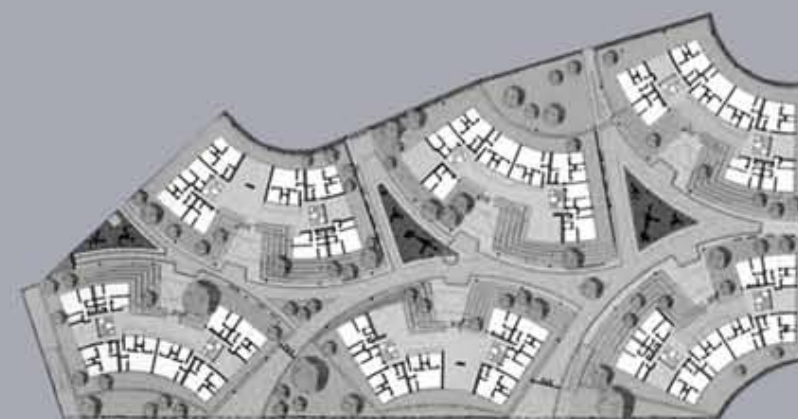
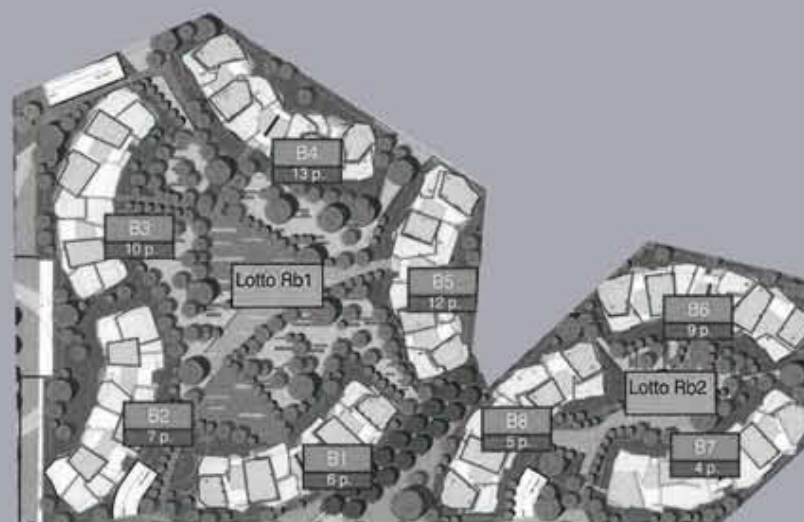
Libeskind aveva inizialmente proposto una tipologia di residenza multipiano a mezzaluna; modulo che si ripeteva poi uguale a se stessa senza uno schema identificabile. Gli edifici si attestavano uno di fronte all'altro lungo il lato più esteso, dimostrando una totale indipendenza del progetto da orientamenti e esposizione. Il singolo edificio era quindi incorniciato da un sottile strato di verde pertinenziale. Questo sistema generava degli spazi aperti ritagliati tra un edificio e l'altro, costituito da scarsi spazi verdi, geometricamente disegnati, accompagnati da una circolazione non chiara e non ben gestita.

Nell'ultima planimetria il sistema è stato completamente ripensato. A partire dalla presenza di una via di accesso dall'esterno, via spinola, che suddivide l'area in due parti, il progetto si organizza ora su due corti di dimensione differente, su cui si affacciano i nuovi edifici. Questi mantengono in parte le caratteristiche formali dei loro predecessori, legandosi però uno all'altro in un andamento ondulatorio che definisce lo spazio centrale della corte. Il verde invade lo spazio interno, che diventa ora un'oasi privata ad uso dei residenti attraversata da vialetti di distribuzione.

Hadid segue un procedimento analogo a Libeskind. Inizialmente il suo progetto vedeva l'inseguirsi di edifici dalla forma allungata, irregolarmente suddivisi, che seppur ignoravano il contesto, in qualche modo creavano degli spazi aperti più regolari e vivibili di quanto non avesse fatto Libeskind. La struttura d'insieme risultava comunque frammentaria e molto rigida.

Al 2009 il progetto si è mosso nelle direzioni indicate dalle problematiche principali. Gli edifici sono stati modellati in maniera più armonica e dolce; si susseguono uno dopo l'altro attestandosi su un unico spazio centrale comune, definito dall'attraversamento della preesistente via senofonte. A differenza del progetto vicino, questo preferisce non chiudersi alla via di accesso con due corti distinte, ma piuttosto opta per l'accogliere al suo interno la suddetta via. Questa diventa quindi elemento ordinatore dello spazio aperto, spazio che si può quindi supporre possa essere usato da un'utenza più pubblica.

Infine il progetto di **isozaki** è quello che in definitiva subisce il minor numero di modifiche sostanziali. Mutato anch'esso nel suo assetto planimetrico, ha subito solo uno sfoltimento delle volumetrie proposte e un'armonizzazione dello spazio aperto interno, trattato a verde. Ciononostante il sistema del verde rimane abbastanza frammentato, probabilmente per la tipologia scelta per le residenze: torrette isolate e dalle forme complesse (un insieme di linee spezzate).



QUESTIONARIO CRITICO

PARCO PUBBLICO O GIARDINO PRIVATO?

Uno dei requisiti del bando di concorso era che la metà dell'area di progetto fosse lasciata a parco pubblico. Un polmone verde al servizio della cittadinanza e di Milano. Uno spazio quindi che risulti il più possibile accessibile e accogliente, che si trovi a diretto contatto con la città e che inviti all'ingresso e alla fruizione degli spazi, delle attrezzature...

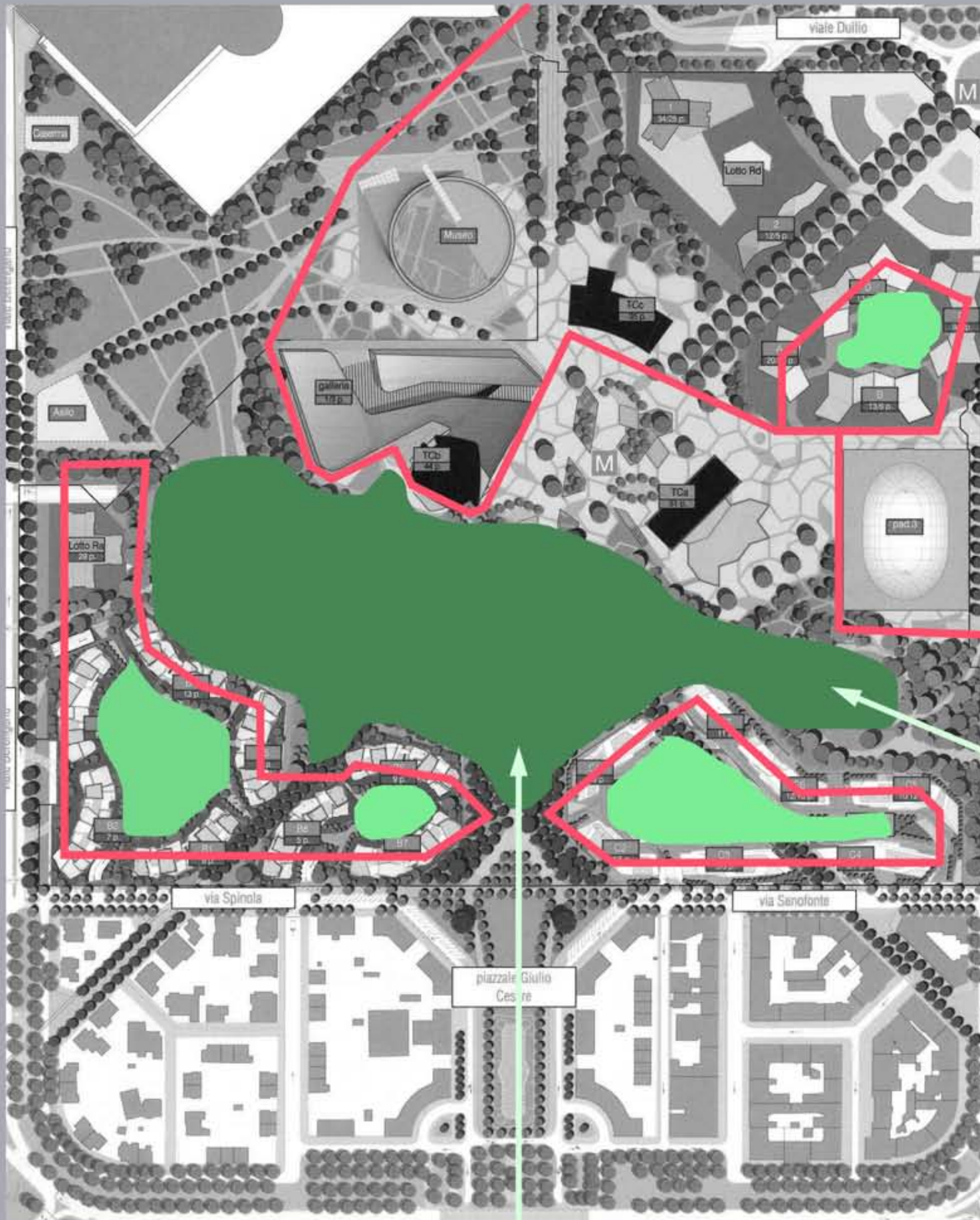
Ci troviamo ora di fronte ad una situazione diametralmente opposta:

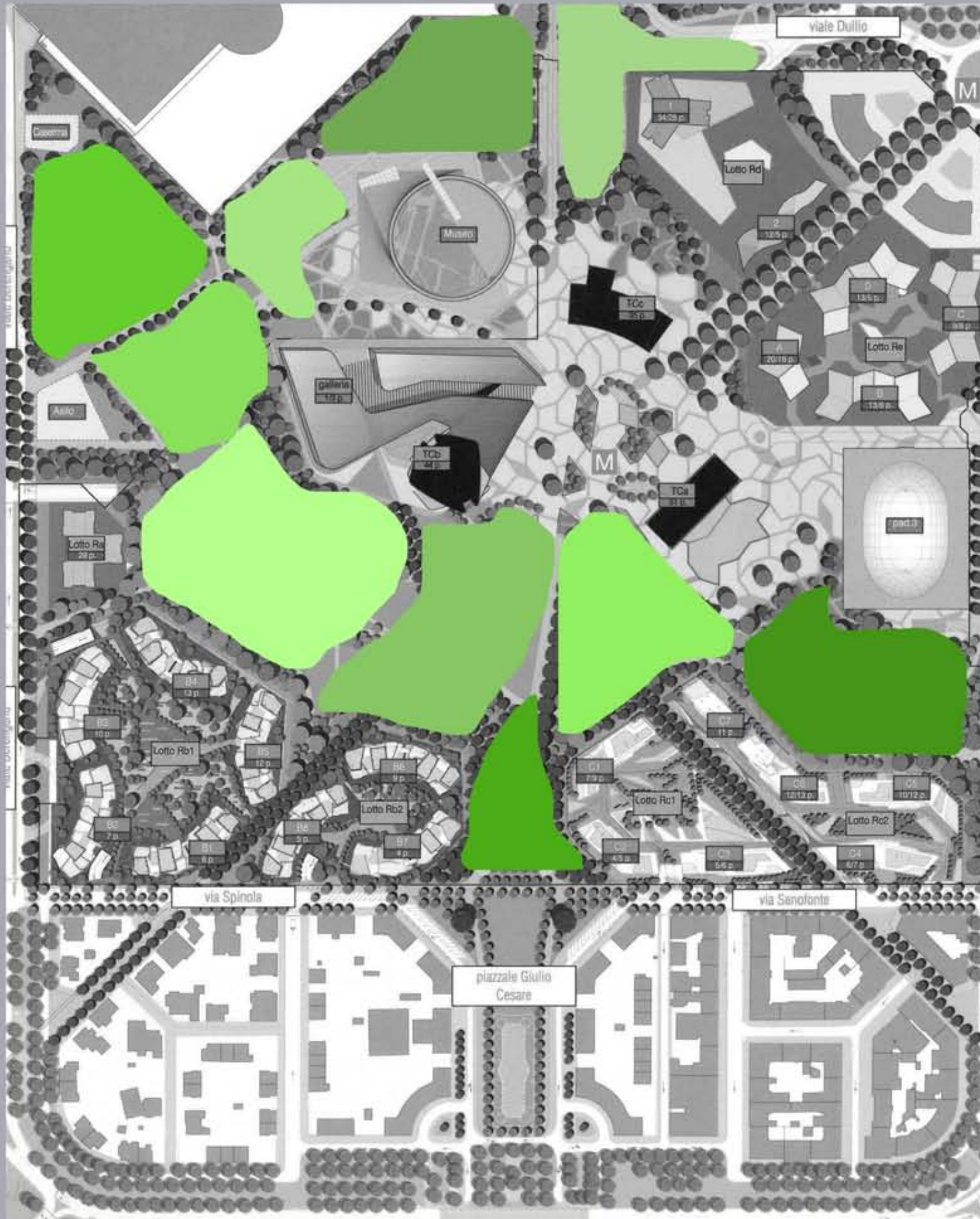
1- lo spazio lasciato a verde non è la metà dell'area (considerando tra l'altro che City life si è annessa un'ulteriore area abbattendo altri due padiglioni della fiera);

2- il parco al suo interno si configura come un giardino privato con due soli accessi diretti dall'esterno, e circondato su tutti i lati da alte mura (i comparti residenziali dei tre progettisti e le tre torri);

3- non offre alla città la benché minima attrezzatura, tipica del parco urbano, che lo renda accattivante e che a suo modo soddisfi delle esigenze funzionali (dal parco giochi allo skate park...)

A questo sistema si aggiungono altri tre piccoli appezzamenti verdi, che sono le rispettive tre corti dei complessi residenziali privati. Fatta eccezione per la corte di Hadid, che è attraversata dal prolungamento di Via Senofonte, gli altri due spazi sono fortemente introversi e chiusi rispetto all'esterno, risultando talvolta quasi respingenti (vedi il caso delle residenze di Isozaki).





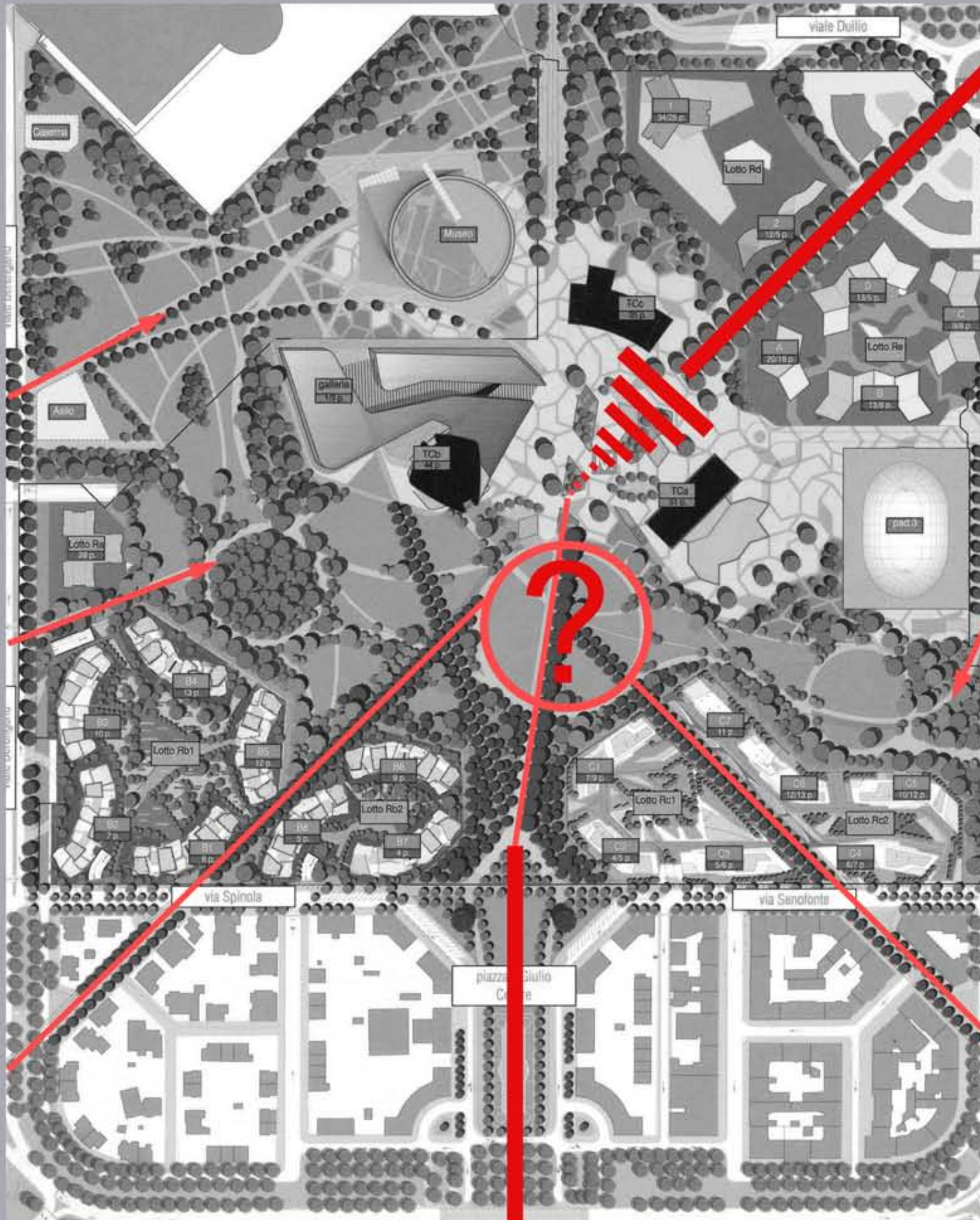
VERDE COME SISTEMA O COME PUZZLE?

Un'osservazione direttamente connessa con l'immagine precedente riguarda la configurazione fisica del parco stesso. Come già descritto il parco più che verde pubblico assume un'accezione di giardino privato; a questo elemento va aggiunta l'evidente frammentarietà dello spazio.

Il verde non sembra essere stato progettato come un sistema ma piuttosto come un puzzle: un insieme di pezzi di svariate forme e dimensioni.

Il "giardino" ha assunto la funzione di colmare gli spazi residui tra le diverse edificazioni, e servito fondamentalmente come filtro tra le residenze di Hadid e Libeskind e le tre torri: un ammortizzatore dall'alto valore estetizzante.

Questo approccio, se così può essere considerato, ha di fatto danneggiato profondamente sia la città che lo stesso progetto, entrambi privati di un elemento fondamentale quale può essere un parco nel centro di Milano.



PERCORSI: CONTINUITÀ O DISCONTINUITÀ?

Lo schema degli accessi nella planimetria attuale risulta molto più sensibile al preesistente schema viario. Nello specifico vengono prese in considerazione due vie, Via Spinola e Via Senofonte, che vengono prolungate all'interno del parco senza interruzioni (se non un'interruzione funzionale: esternamente all'area le vie sono carrabili, al suo interno sono pedonali). Piazza Giulio Cesare trova un ampliamento all'interno dell'area, originando uno spazio da cui si diparte un percorso che si dirige quindi verso la Piazza Tre Torri.

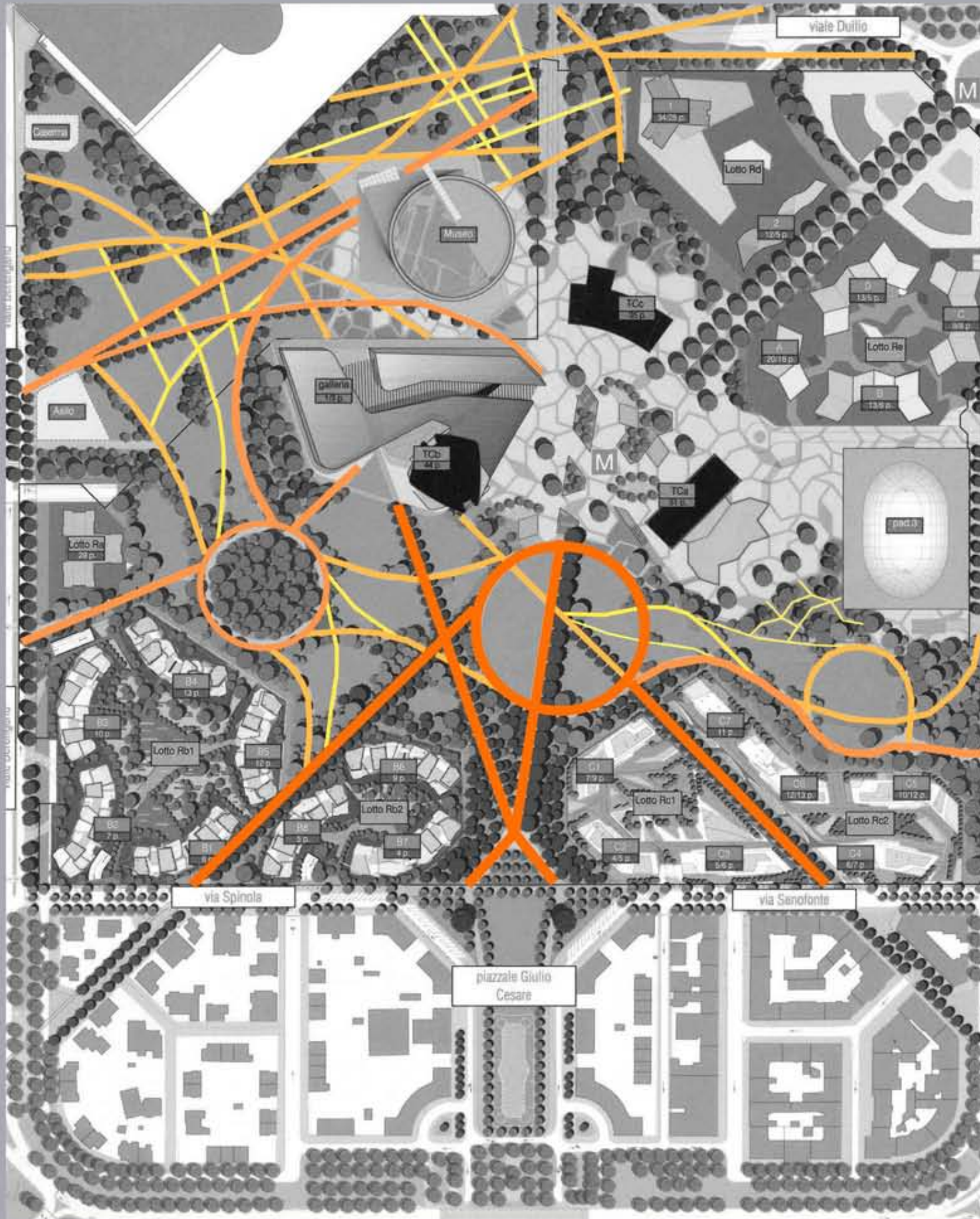
Si mantiene l'ingresso monumentale, su viale alberato, continuazione di Via Domodossola, che punta direttamente sulla Piazza Tre Torri.

Si direbbe quindi che sussista una certa continuità tra il contesto e la nuova edificazione.

A ben guardare ci si rende però conto che si tratta di una continuità formale, quasi planimetrica. Si tratta cioè di una continuità leggibile e godibile unicamente dall'alto.

Infatti a voler imboccare una delle vie sopra citate e percorrendola fino alla fine, non si giunge in nessun punto focale del progetto, ma piuttosto si viene disorientati all'interno di una rotonda nel verde, che anziché distribuire, opera una certa forza centrifuga sull'avventore, che non sa più dove dirigersi.

Volendo muovere un'ulteriore osservazione, sembrerebbe quasi che la suddetta rotonda alluda ad una piazza mancata, ad una via di fuga prospettica da Giulio Cesare mal riuscita, poiché di fatto l'area centrale del progetto, la Piazza, si trova poi decentrata rispetto all'incrocio delle grosse vie di accesso al progetto.



PERCORSI: VARIETÀ O INUTILITÀ?

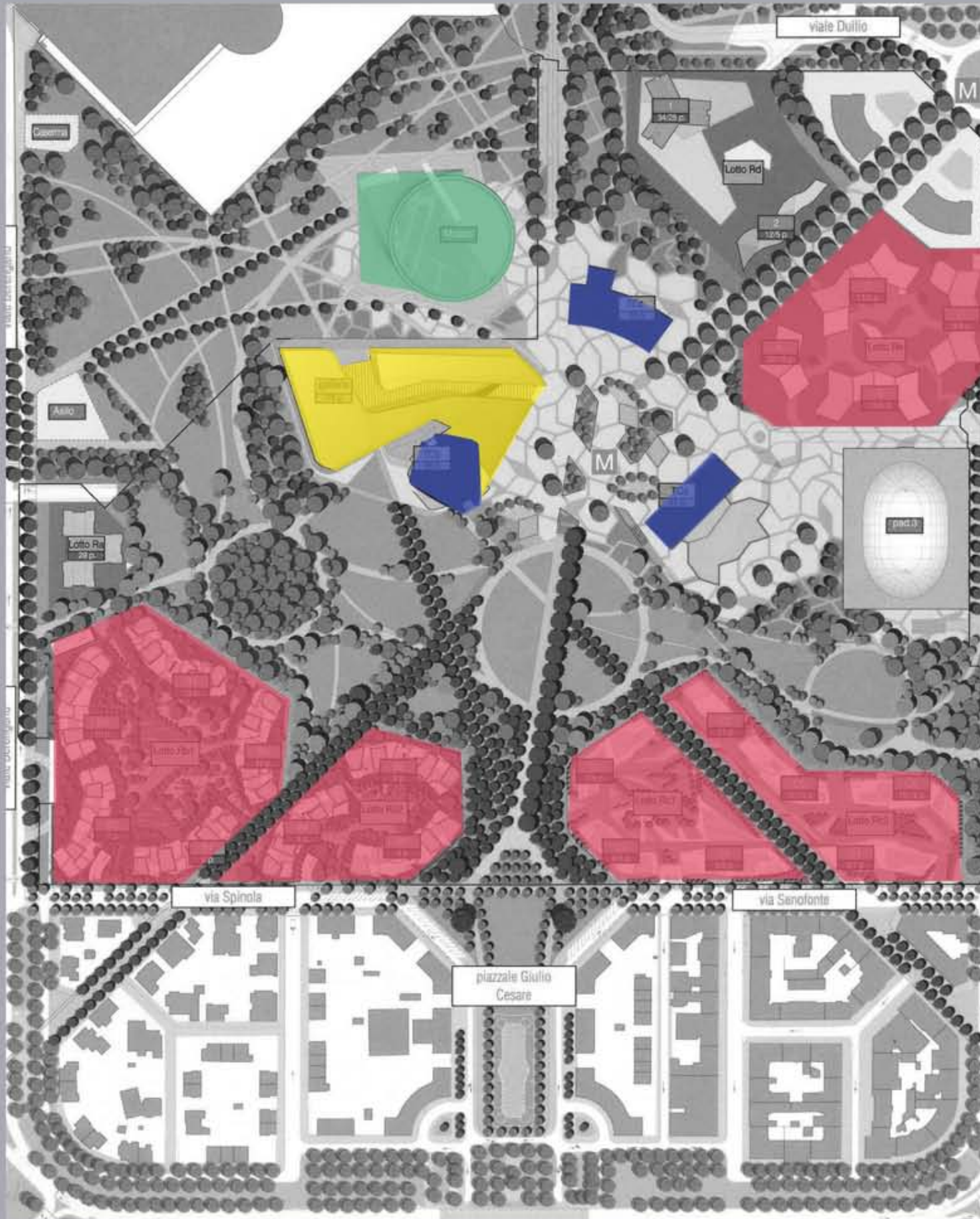
La maglia dei percorsi risulta a prima vista una maglia organica che permette una facile accessibilità ad ogni punto del progetto. Evidenziando però i percorsi nella loro quasi totalità, è facile intuire come una maglia così fitta e densa sia ragione di disorientamento piuttosto che di facile percorribilità.

Pur rimanendo chiara la componente di fascinazione del percorso nel verde ci siamo domandati se una varietà così ingente di possibilità non disturbi quell'effetto di promenade rilassante in un'oasi urbana.

È piuttosto semplice intuire come l'effetto sortito sia piuttosto il contrario: un mix caotico di bivi che non conducono da nessuna parte. Infatti ad osservare con attenzione ci si accorge di come la maggior parte dei percorsi porti al retro di numerosi edifici se non addirittura a dei muri: molte di queste vie sono in realtà dei vicoli ciechi.

QUALE MODELLO DI CITTA'?

La città di Milano è caratterizzata da un tessuto sedimentato - in particolare medioevale e ottocentesco - molto forte. Il progetto di city life non cerca una relazione con i caratteri della città in cui si insedia: non propone una distribuzione che tenga conto del rapporto edificio-strada che tanto caratterizza Milano; non prende in considerazione il concetto di isolato e, ove vi è un tentativo di ricreare il sistema della corte, questa crea un'enclave chiusa in se stessa; non presenta nemmeno quel mix funzionale che garantirebbe una fruizione continua e "viva" della città, ma colloca le parti pubbliche nell'area più centrale e quelle residenziali ai margini.





EDIFICIO COMPLESSO O COMPLESSO DI EDIFICI?

Il progetto risponde alla complessità richiesta dal bando di gara con una serie di "edifici-oggetto".

Tale requisito risulta quindi solo a livello architettonico-tecnologico. Si prendano, per esempio, in considerazione le tre torri al centro o ancora le residenze di Maggiore nella parte più adiacente a via Domossola.

Tale caratteristica è confermata anche dalle numerose modifiche che il progetto stesso ha subito durante il corso del tempo, relative a variazioni di forma, rotazioni e spostamenti all'interno dell'area: aspetto che conferma la tesi per cui non esiste un vero e proprio organismo edilizio unitario complesso ma la complessità è data dall'individualità dei singoli interventi.

DIALOGO APERTO O CHIUSO COL CONTESTO?

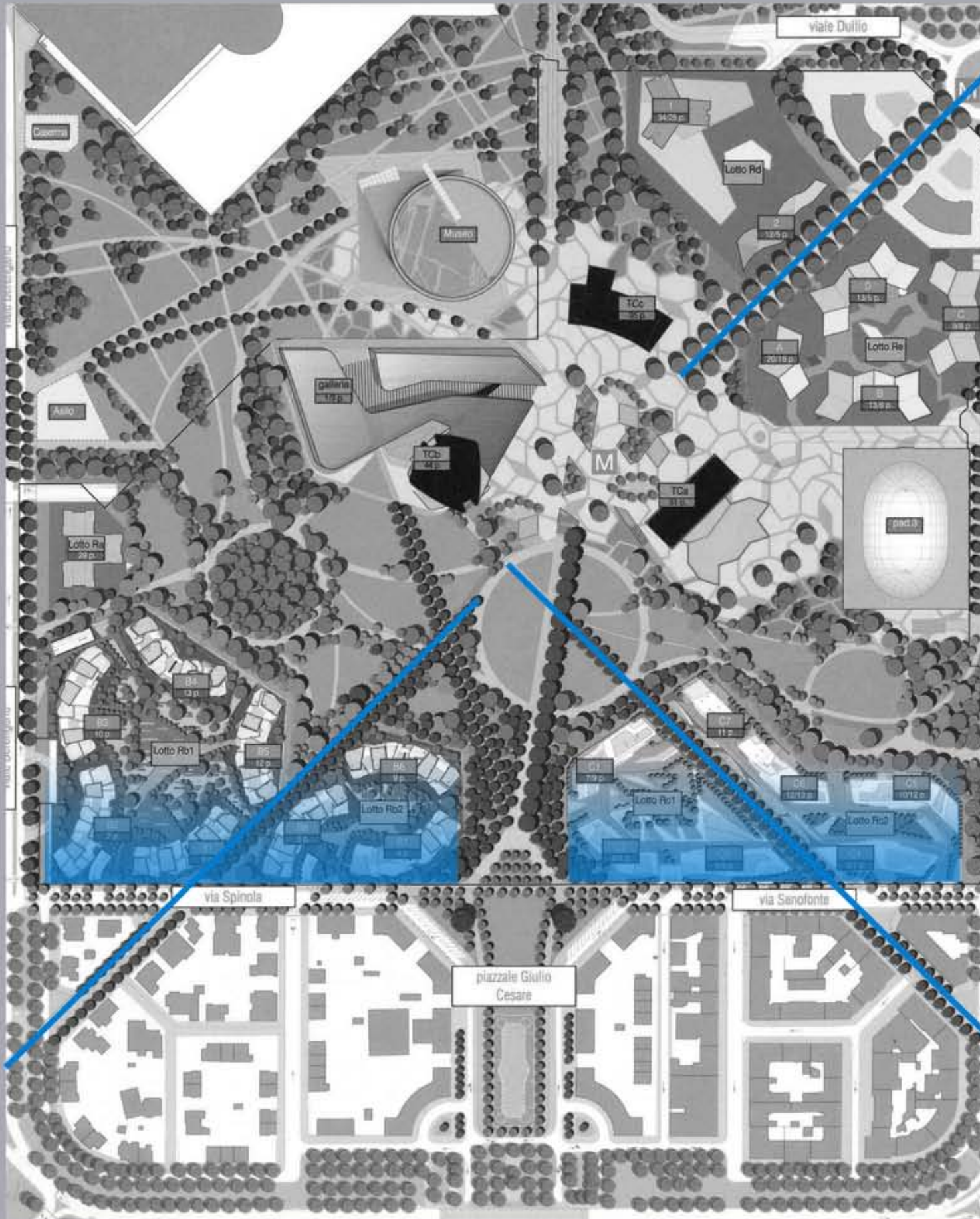
Il progetto cerca un dialogo con il contesto limitrofo in cui si inserisce?

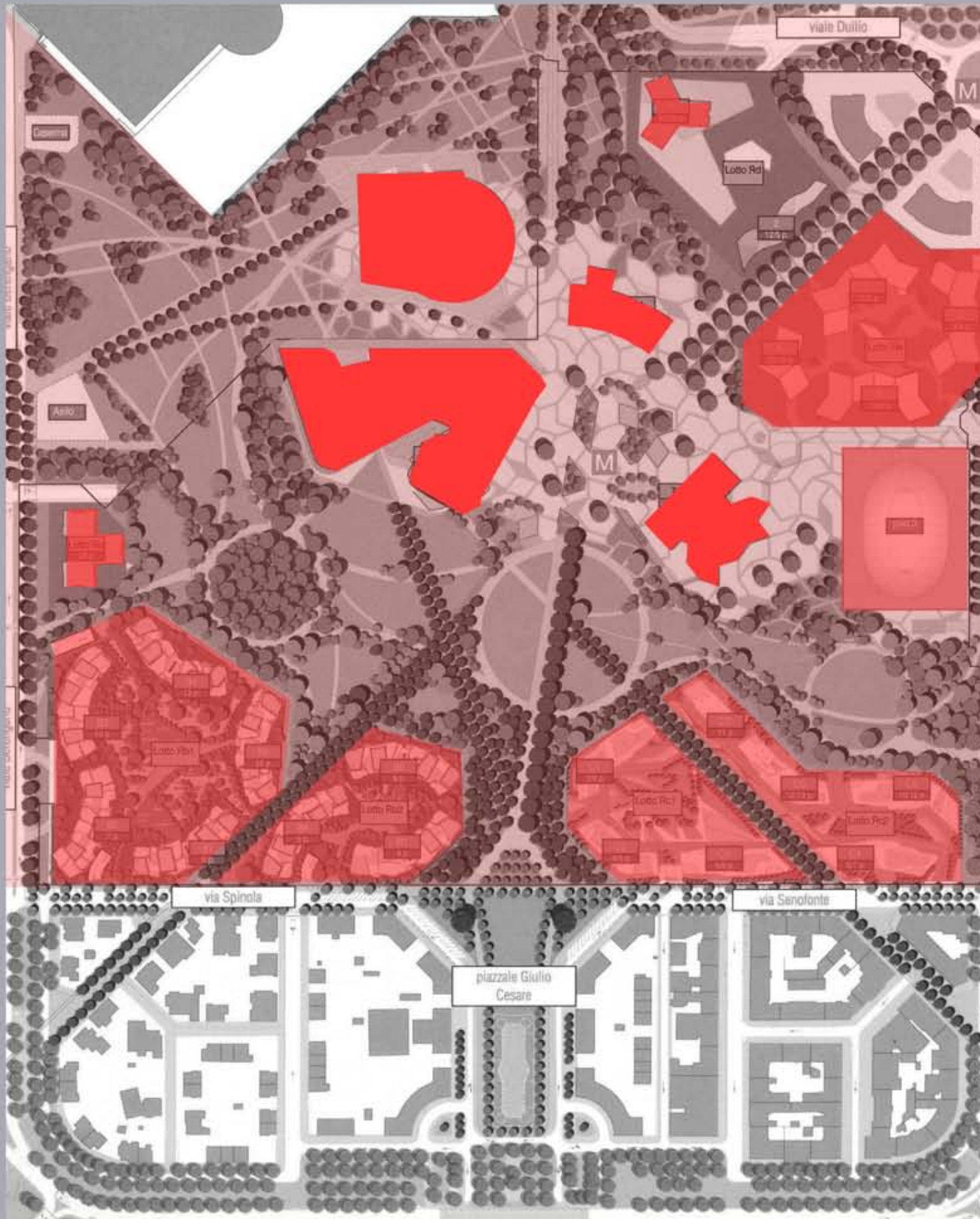
Esso sceglie di collocare le aree residenziali nella parte dell'area limitrofa a via Senofonte e via Spinola. In tal modo esso cerca, almeno in parte, una relazione con il tessuto edilizio esistente, nonostante la parte di residenza di Hadid non si affacci linearmente sulla strada ma si rinchiude in corti private.

Al contempo vi è un tentativo di continuare la due direttive di via Domenichino (diagonale in basso a sinistra) e via Euripide (diagonale in basso a destra) che però sfociano in un'area apparentemente centrale del progetto destinata a semplice area verde.

Inoltre le stesse aree residenziali, creando un organismo abbastanza compatto e chiuso in se stesso, ostacolano una fruizione continua e diretta del parco.

A nord il progetto continua l'asse di via Domodossola sfonciando nella vera area centrale del progetto, dove sono collocate le funzioni più pubbliche e la fermata della metropolitana.





DENSITA' VIVIBILE?

Il progetto prevede la collocazione di un tessuto residenziale denso nelle aree limitrofe a via Senofonte e via Spinola caratterizzate da un complesso di più edifici raccolti attorno a corti e con un'altezza che varia dai 13 ai 18 piani.

Presenta quindi altezze e densità superiori a quelle del tessuto storico adiacente.

Inoltre, esso concentra il resto delle funzioni al centro dell'area di sedime dove, le torri - elementi di grande audacia plastica - acquistano altezze vertiginose e concentrano parti commerciali, terziarie e residenziali.

Il resto dell'area di progetto viene invece lasciato a parco.

Risulta quindi evidente la scelta di concentrare le diverse funzioni in pochi edifici che si collocano liberamente all'interno di tutta l'area di sedime.



- Divieto di accesso al sole?



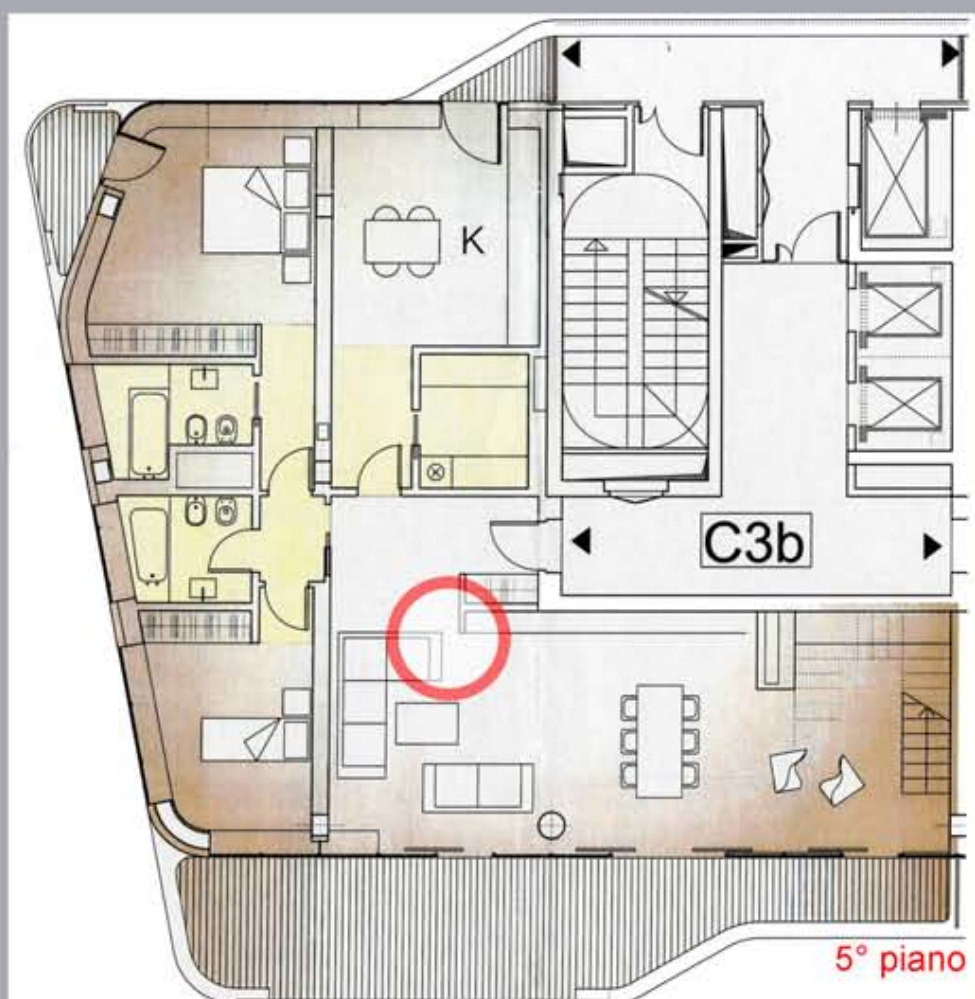
SODDISFATTI....??

Ecco quindi la parte residenziale, luogo nel quale vivranno gli abitanti di CityLife. I tre lotti residenziali (Hadid, Libeskind e Isozaki) hanno iniziato il processo di vendita da poco e per chi fosse interessato è possibile recarsi allo **"Spazio CityLife"**, in Piazza Cordusio, cuore finanziario di Milano.

Noi eravamo incuriositi e quindi abbiamo fatto un sopralluogo.

Una volta varcata la soglia di questo negozio?spazio?, è difficile identificarlo con un nome, si viene accolti da un personale addetto a dare informazioni e a fissare un appuntamento per visionare gli appartamenti. Nel resto dello spazio sono esposti plastici (diversi dal progetto attuale), rendering e brochures a volontà. Da aprile 2009 sono stati messi in vendita gli appartamenti progettati da Zaha Hadid, il primo lotto di cui è iniziata la costruzione (interrotta per cause a noi sconosciute). Per chi fosse interessato alle case di D.Libeskind o A.Isozaki (quelle di Maggiore sono in sordina) dovrà attendere; più precisamente maggio 2009 per Libeskind e "data da definire" per Isozaki. →





5° piano



6° piano

RIMBORSATI?

= 306 mq
2.707.00,00 €/mq

La commercializzazione è affidata alla SIGEST-Soluzioni immobiliari, che dispone di personale addetto alla vendita.

Fissato un appuntamento, ci interfacciamo con una Signora immobiliare che inizia un piccolo monologo. Affronta per primo, non come ci aspettavamo i punti salienti del progetto CityLife, ma la parte più pratica quindi domotica degli appartamenti, benessere interno, classe A, sicurezza 24 ore al giorno, recinzioni, centrali termo frigoriferie, e tanta, tantissima Zaha Hadid. E' lei che ha progettato gli attici, è lei che ha disegnato gli arredi di design nella portineria, è lei che ha disegnato le parti curve di vetro serigrafato (magari fosse così!). L'immagine che si vuole trasmettere è di interni di lusso, curati in ogni minimo dettaglio da un archistar, vetrati al 90%; insomma: fantastici! Le metrature sono elevate, si parte da 78 mq fino ad arrivare a 530 mq, distribuiti su due livelli. Tornando a CityLife vengono elencati i servizi che il progetto offre, e quindi cinema multisala, una piccola Montenapoleone, una palestra, e tanto tantissimo verde (che poi questo verde sia parco, aiuole, giardini privati non è molto chiaro). Siamo curiosi, vogliamo vedere i disegni, le planimetrie, vedere gli ambienti.

"A cosa siete interessati?" ci chiede l'immobiliare. "300 metri!" diciamo con convizione. Ecco quindi un appartamento di media metratura davanti ai nostri occhi. Siamo architetti, e sappiamo leggere attentamente una pianta. Ci viene sottoposto un attico e più precisamente un attico duplex.

Al primo livello è presente un ingresso, una cucina, un soggiorno con zona living/pranzo, due bagni e due camere da letto; al piano superiore un sottotetto da utilizzare a piacimento e una terrazza di 100 mq.

Il prezzo? 2.707.000 mq. Era da pensarci perchè i prezzi variano da 8.000 €/mq ai 12/15.000,00 €/mq.

La prima impressione è negativa, siamo di fronte a spazi non progettati da Zaha Hadid, perchè quelli hanno altre caratteristiche; la planimetria è identica a un classico appartamento ma ingigantita e quindi tutti gli ambienti vengono dilatati senza una particolare qualità architettonica che il prezzo dovrebbe giustificare. Sono inoltre presente errori grossolani come parti dove, a causa della posizione del divano è impossibile accedere al soggiorno e via dicendo (vedi cerchio rosso a sinistra).

Siamo soddisfatti? La qualità utilizzata usata come bandiera la riscontriamo? Rimaniamo a bocca aperta? Forse no...

L'immagine del rendering inizia piano piano a ingiallarsi e resterà probabilmente un lontano ricordo.

Ma noi insistiamo e vogliamo vedere gli appartamenti di Libeskind che sappiamo, saranno messi in vendita da maggio. Ritorniamo allo Spazio CityLife in un pomeriggio di maggio chiedendo news. La risposta è "Siamo spiacenti ma dovreste ritornare tra un mese" .. bene, così facciamo e in giugno inoltrato rifacciamo una visita. La risposta è alquanto inaspettata: "Tutto rimandato a settembre, manca del materiale". Sarà vero? A settembre il lotto di Libeskind inizierà il processo di vendita? Oppure stanno temporeggiando perchè gli appartamenti di Hadid vengono venduti con difficoltà? Non ci resta che aspettare e continuare a porci interrogativi.

VINTO O PERSO?



REALE O VIRTUALE?

Giunti alle conclusioni, il cerchio si chiude.

Il titolo di questa ricerca è

“Let’s play !, giocando un partita a CityLife”

Il parallelo con il gioco virtuale è evidente; nell’analisi fatta si può appurare come dal progetto di concorso al progetto in costruzione ci sia un’enorme diversità: certi edifici sono scomparsi, altri hanno cambiato posizione, tutti, in maniera diversa, hanno cambiato forma, poi si sono acquistate aree, uno dei grattacieli forse diverrà un hotel. E poi?

Se si ha giocato almeno una volta allo storico “SimCity” il paragone con CityLife è palese, tant’è vero che nei negozi di videogiochi possiamo acquistare un videogame più recente chiamato “CityLife” e altro non è che un costruire una città dal nulla.

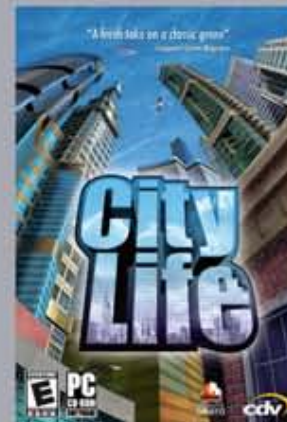
Quindi maneggeremo soldi (il frammento di “Le Mani sulla città” vuole essere un inno a questo, l’abbiamo inserito perchè fa riflettere su un “qualcosa” che è ancora ben presente).

Sul piano di CityLife (progetto reale) gli edifici sono stati spostati a piacimento, così come potremmo fare giocando a “CityLife” (progetto virtuale). La questione del gioco è ben presente anche su un sito internet sponsorizzato dall’ente fiera dove è possibile posizionare edifici, verde e strade nell’area ex-Fiera.

Un altro concetto è la rappresentazione, e qui il discorso si sa interessa moltissima architettura contemporanea. Le immagini che ci vengono proposte sono rendering, per definizione virtuali le quali pretendono di rappresentare un futuro mondo reale. Se guardiamo le immagini che il videogame “CityLife” produce, notiamo le assonanze con quelle prodotte dagli studi della cordata vincente. Sembrano uguali, ma cosa rappresentano entrambi?

Qual è la differenza?

Le conseguenze possiamo ben immaginarle, quando il progetto verrà realizzato la città di Milano avrà un nuovo ospite mentre dopo aver giocato una partita con CityLife, e provando a costruire un modello di città come quello che verrà realizzato probabilmente sullo schermo vedremo apparire GAME OVER.



GAME OVER

FONTI

RIVISTE: “Milano Fiera, La città possibile”, allegato a Domus n.873, settembre 2004
Lotus n.131

QUOTIDIANI: “City Life, duemila alberi tra i palazzi”, Repubblica, 10 Dicembre 2006
“City Life, i comitati all'attacco e Bondi dice sì ai grattacieli”, EPOLIS Milano, 20 gennaio 2009
“Che brutti quei grattacieli”, Libero, 4 Aprile 2008
“Fiera, quel verde è solo uno spot”, Repubblica, 5 Gennaio 2007
“Libeskind: la mia torre ispirata al Duomo disegnato da leonardo”, Corriere della Sera, 4 maggio 2008
“Ok definitivo al progetto City Life”, Il Giornale, 10 ottobre 2008

INTERNET: <http://www.residentifiera.it/criticita/>
<http://www.city-life.it/pagine/home.aspx>
<http://www.nuovopolofieramilano.it/>

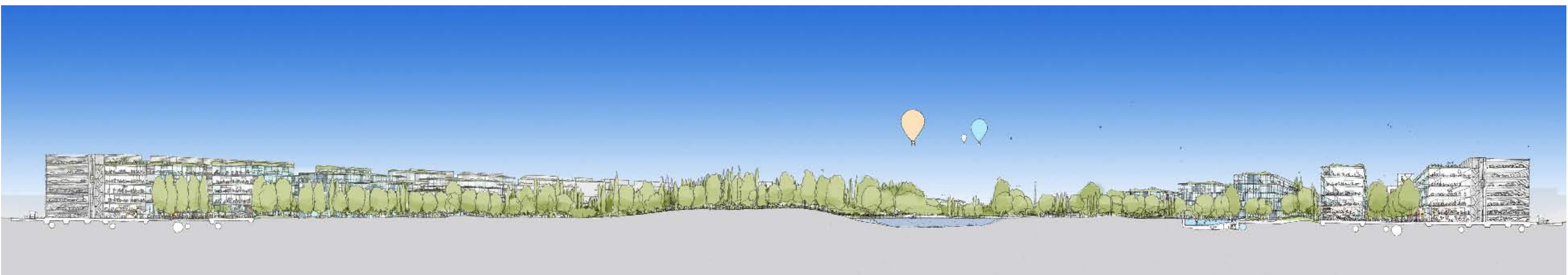
ALTRO: Tesi di dottorato in tecnologia e progetto per la qualità ambientale a scala edilizia e urbana:
Eugenio Morello, “*The urban morphology and the enviromental quality, tools to assess the strategies for the compact city at the scale of urban design*”.
Coordinatore: Anna Mangiarotti;
Tutor: Andrea Campioli;
Relatore: Andrea Campioli, Carlo ratti;
Politecnico di Milano, dipartimento di scienze e tecnologia dell'ambiente costruito, Milano 2006.

Contributo video:

“Le mani sulla città”, regia di Francesco Rosi, 1963

“City Life”, trailer del videogioco. (<http://www.youtube.com/watch?v=8WZqObyCc90&hl=it>)

Materiale fornito dal punto vendita “Spazio City life”, Piazza Cordusio, Milano.



Milano Santa Giulia - analisi del progetto

Storia della Città - A.A. 2008/2009 - docente: Silvia Micheli

studenti: Manon Inglesakis mat.739078 - Alberto Peruzzotti mat. 208759, Alessandro Rimedio mat. 739602, Maria Luisa Santoro mat. 711790

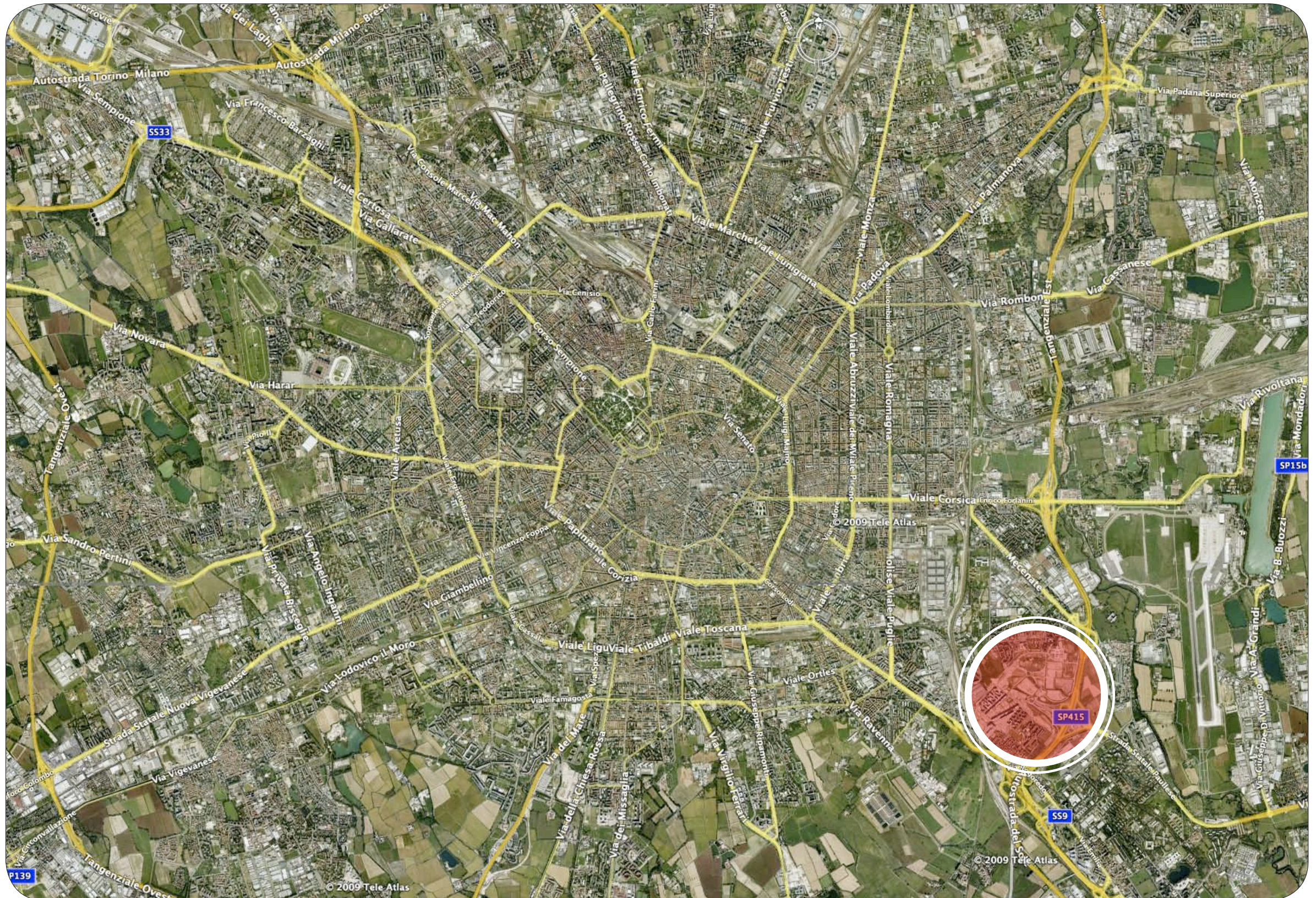
presentazione progetto

localizzazione

L'area di Santa Giulia è situata all'estremo sud-est di Milano.

Il Piano Integrato d'Intervento che la riguarda è volto a riqualificare un' ex area industriale di 120 ettari con l'obiettivo di renderla la “Nuova Porta Sud” di Milano.

Entrerebbe a fare parte, in questo modo, del sistema dei grandi poli di servizi e funzioni pubbliche che permettono un decongestionamento del centro-città.

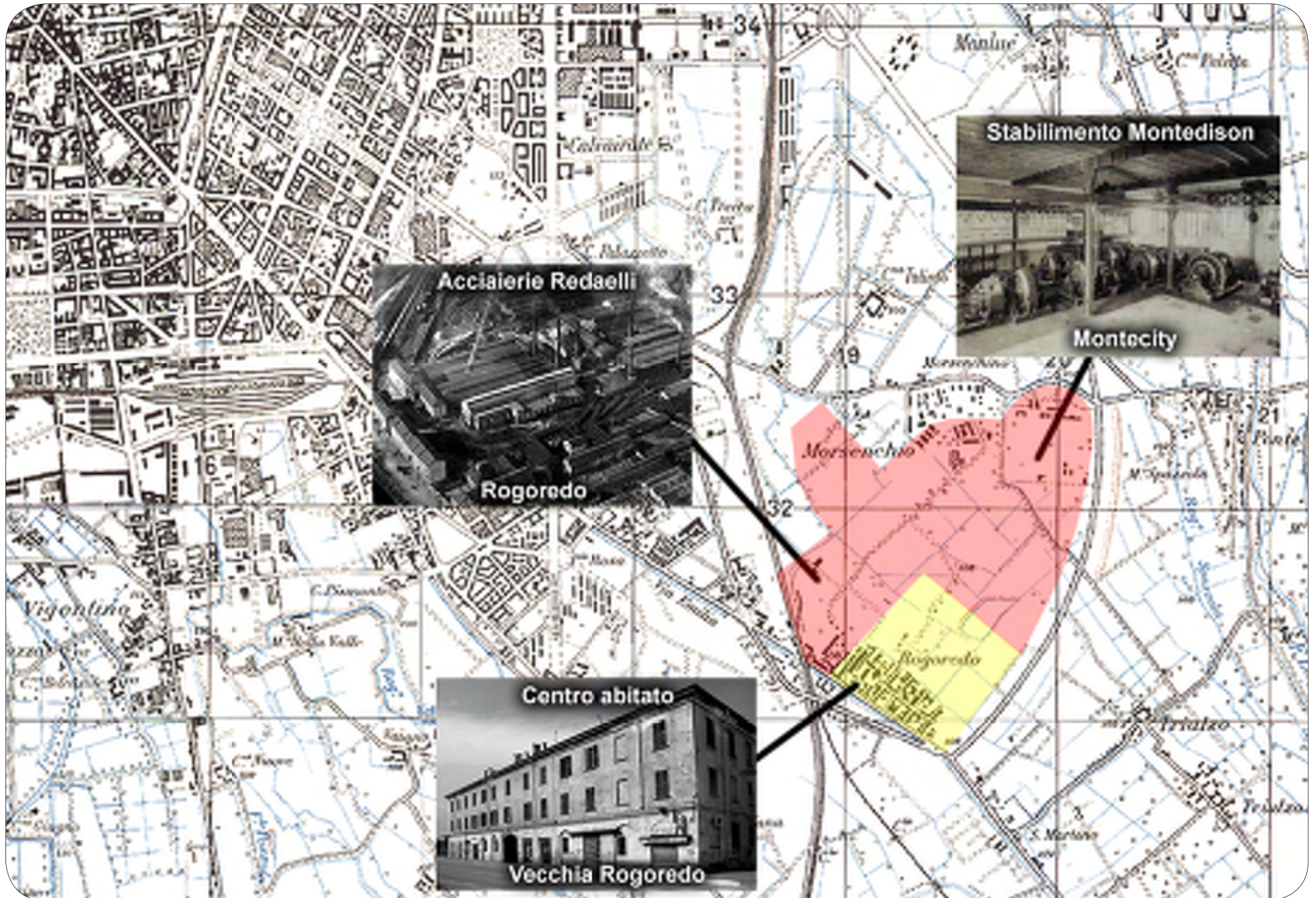


localizzazione

cenni storici

Originariamente villaggio agricolo, poi a partire dai primi decenni del '900, Rogoredo legò il suo nome a quello di diverse industrie milanesi come Redaelli e Montecatini, attratti dalla vicinanza con la stazione passeggeri e soprattutto con lo scalo ferroviario. Dagli anni '20 la vita del quartiere girava attorno agli stabilimenti industriali che condizionano largamente l'aspetto spaziale, abitativo e sociale del quartiere, le residenze erano prettamente abitate dagli operai delle vicine fabbriche. Di difficile accesso, Rogoredo rimase in parte un quartiere isolato lontano dalla città e dai suoi interessi.

La storia di Milano Santa Giulia inizia con la chiusura dello stabilimento Montedison, nell'attuale area nord del P.I.I. e delle Acciaierie Redaelli, nell'area sud-ovest adiacente alla ferrovia. Si creò così un vero vuoto nel tessuto urbano al quale cercarono di porre rimedio piani urbanistici di riqualificazione del territorio che consideravano però interventi separati per le due aree.



cenni storici

il modello a T rovesciata

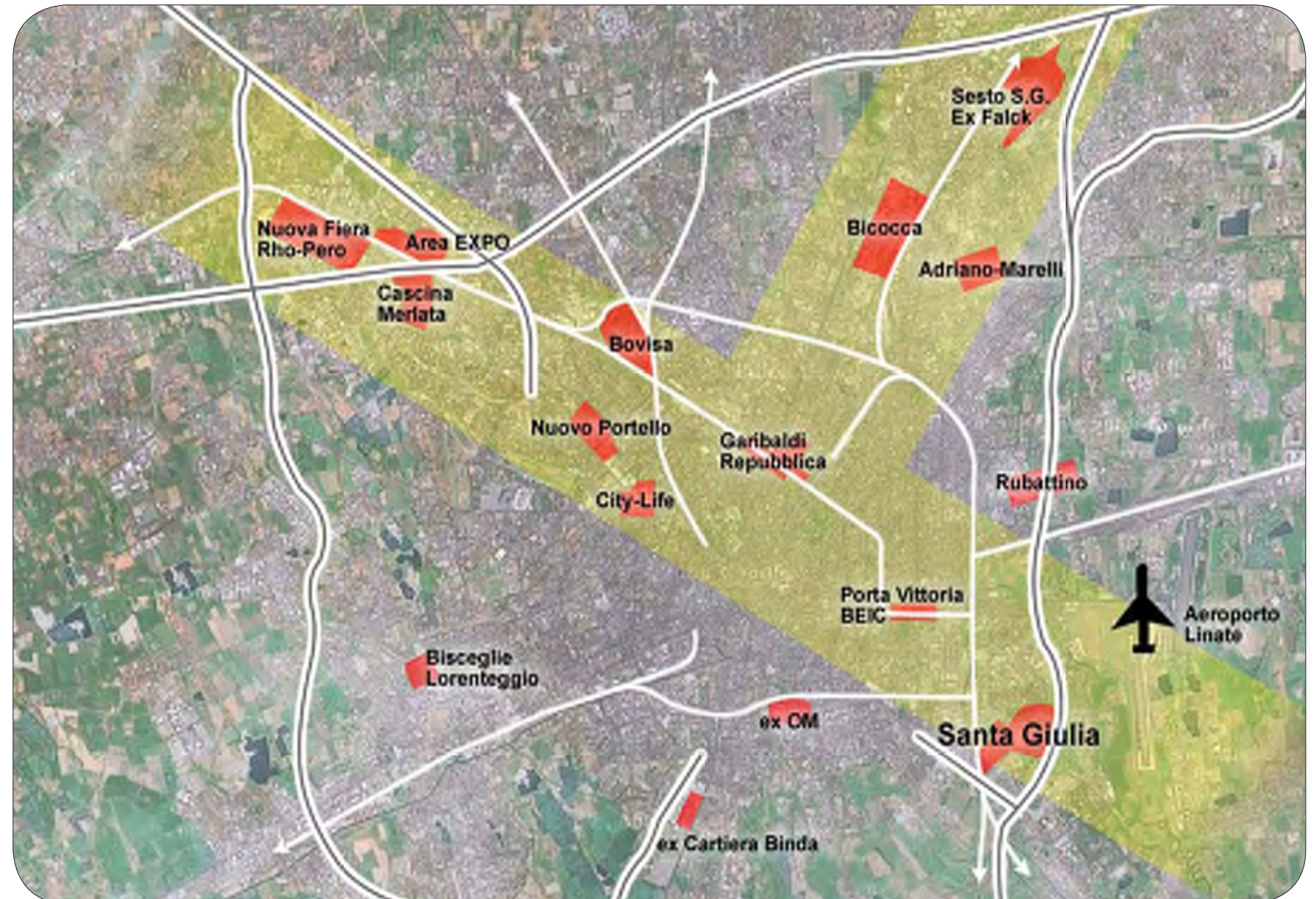
Il modello a T rovesciata è un nuovo modello di riorganizzazione spaziale per la struttura portante urbana proposto dal Documento di Inquadramento “Ricostruire la Grande Milano”, e prende forma praticamente dalla collocazione delle più importanti trasformazioni urbanistiche di iniziative privata.

Il modello, che non ha assolutamente nessun valore prescrittivo, in teoria propone di potenziare la connessione delle più importanti aree urbane a livello economico/commerciale/direzionale, indirizzando gran parte di interessi e risorse (pubbliche/private) lungo le due dorsali di sviluppo.

L'asse più sviluppato, quello nord di Milano-Monza, investe realtà attuali come la Bicocca e future come l'area Ex Falck a Sesto ed il Quartiere Adriano ex Magneti Marelli, proiettandosi verso il prossimo centro direzionale e Città della Moda di Garibaldi/Repubblica. Il tutto servendosi di importanti infrastrutture, che il Documento punta a potenziare, come la tratta ferroviaria Milano-Monza, come la linea 1 e la futura linea 5 della MM, nonché due rilevanti assi viari come Viale Monza e Viale Fulvio Testi.

L'asse di più recente concezione, quello nord-ovest / sud-est di Malpensa-Linate, vuol essere un

nuovo asse di sviluppo economico internazionale (si pensi alla Fiera di Rho-Pero o l'area Expo), che sia in grado di connettere velocemente i due aeroporti milanesi. La forma della dorsale, è concepita prendendo spunto dalla direttrice del Sempione e dalla tratta suburbana ferroviaria che connette varie centralità già esistenti o future come l'impianto fieristico, la Nuova Bovisa, Porta Garibaldi-Repubblica (fulcro di questa T rovesciata), la Biblioteca Europea di Porta Vittoria, fino ad arrivare all'area in esame di Santa Giulia tramite l'adiacente Stazione di Rogoredo.



2 piani di intervento

A partire dagli anni '80 con la dismissione degli stabilimenti della Montedison e della Redaelli a Rogoredo, iniziò il processo di riuso delle aree lasciate libere.

L'area ex-Montedison venne inserita nella Zona di Ridefinizione urbana (ZRU) 1 "Bonfaldini-Morsenchio" mentre l'area ex Redaelli venne inserita nella zona ZRU 3 "Rogoredo-Paullese".

Per ciascuna ZRU è stato approvato un Piano Particolareggiato di attuazione in variante al PRG prevedendo l'insediamento di mix funzionali urbani a Montecity e di strutture a prevalenza residenziale affiancate da una grande funzione a Rogoredo. In un'area esigua del PP di Rogoredo (approvato nel 1997) vennero realizzati degli interventi di edilizia agevolata, a differenza del PP di Montecity (1991) che non fu mai attuato.

ATTORI:

Comune di Milano
Regione Lombardia
Montedison proprietaria dell'area di Montecity e promotrice del riuso della stessa
Sviluppo Linate Spa (Gruppo Montedison) società sviluppatrice del PP di Montecity
Impregilo proprietaria dell'area "ex Redaelli" a Rogoredo
Città 2000 Spa (Gruppo Impregilo) società sviluppatrice del PP di Rogoredo



2 piani di intervento distinti

avvio di un piano unico

Nel 1998 l'imprenditore Luigi Zunino acquista l'area del complesso Montecity-Rogoredo (da Montedison e Impregilo) per 500 miliardi di lire. Nel 2001 il Comune di Milano avvia il processo di analisi della proposta di Programma Integrato di Intervento presentata dalla Nuova Immobiliare Spa, il Programma comprende le aree inserite nella ZRU 1 Montecity, ZRU 3 Rogoredo e altre aree adiacenti. Nel 2002 il P.I.I. viene approvato dal Consiglio di Zona 4 dalla Commissione Edilizia e infine dalla Giunta Comunale.

Nel 2004 viene sottoscritto l'Accordo di Programma tra Comune di Milano e Regione Lombardia in conseguenza della variazione del Prg.

Nel 2005 il Comune e Risanamento Spa (di proprietà di Luigi Zunino) firmano la Convenzione per l'attuazione del P.I.I.

ATTORI:

Comune di Milano

Regione Lombardia

Risanamento Spa (Luigi Zunino) società che rileva la Nuova Immobiliare Spa e di conseguenza le aree di Montecity e Rogoredo

Milano Santa Giulia Spa (Gruppo Risanamento) società deputata

contenuti della convenzione

La Convenzione, firmata tra Comune di Milano e Risanamento Spa (proprietaria dell'area), rappresenta l'alto conclusivo che dà il via alla realizzazione del progetto.

Con questo patto, Risanamento si impegna a realizzare:

Opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, parcheggi, rete idrica, fogne, elettricità, illuminazione, verde pubblico e segnaletica);

Opere di urbanizzazione secondaria (asili nido, scuole materne, mercati di quartiere, centri civici, impianti sportivi di quartiere...);

Standard qualitativi;

Ad assicurare il compimento da parte dell'operatore privato di queste opere di interesse pubblico, la Convenzione richiede che il Comune riceva una garanzia offerta tramite fideiussione. La fideiussione, che ammonta a 174 milioni di euro, è stata offerta al Comune di Milano da Risanamento Spa tramite un pool di assicurazioni con a capo Fondiaria-Sal (Salvatore Ligresti).

ATTORI:

Comune di Milano e Risanamento Spa (Luigi Zunino) stipulano la Convenzione per l'attuazione del progetto

Fondiaria-Sai e altre assicurazioni concedono la fideiussione.



piani urbanistici di riqualificazione

stato di fatto

Allo stato attuale dei lavori (giugno 2009) nella parte Sud del P.I.I., Rogoredo sono stati realizzati la maggior parte degli interventi di edilizia convenzionata, destinati alle residenze, così come la futura sede di Sky è stata ultimata.

La parte nord dell'area, Montecity appare ancora una vasta area non costruita, così come risulta visibile dalle immagini di google earth.



stato di fatto

progettisti

PROGETTO URBANISTICO:

- Norman Foster, Studio Foster & Partners
- Paolo Caputo, Studio Caputo & Partnership Arch.
- Marco Cerri, Urb.A.M. spa
- Giovanni Carminati, RAUM srl

PROGETTO DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE:

- Prolter srl
- Progettisti Associati spa
- West 8
- Studio Arch. Giorgetta
- Sistema Duemila spa

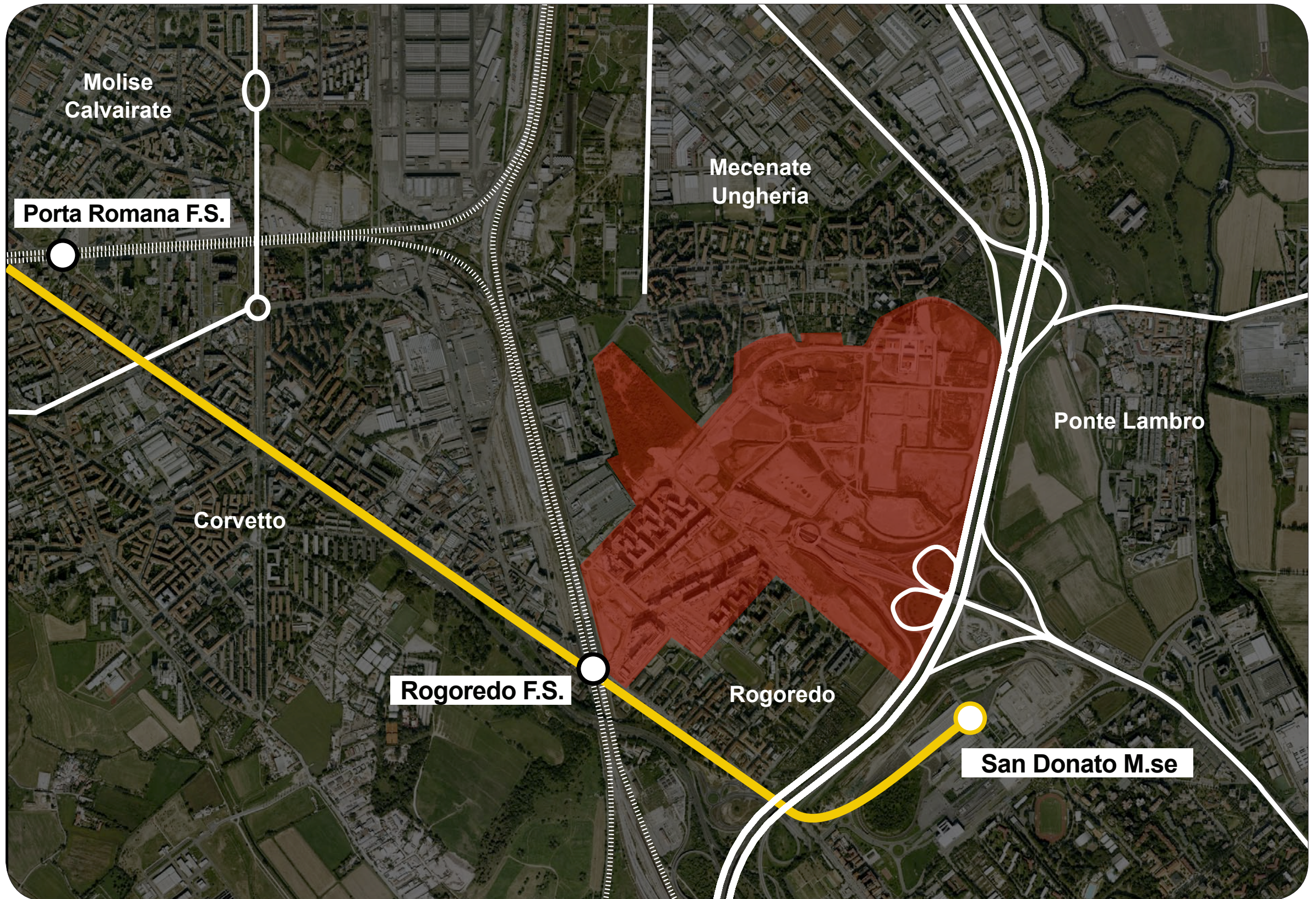


stato di fatto

L'area di intervento, che include sia l'ex Redaelli che l'ex Montedison, ricopre circa 120 ettari ed è a sud-est del territorio comunale. Il neo quartiere si estende fino agli insediamenti di Via Ungheria a nord, e fino al vecchio quartiere di Rogoredo a sud, costeggiano la ferrovia ad ovest e la tangenziale a est.

LEGENDA:

- Strade principali ———
- Ferrovia - - - - -
- Tangenziale ===
- Linea 3 MM ———
- Stazioni F.S. ○



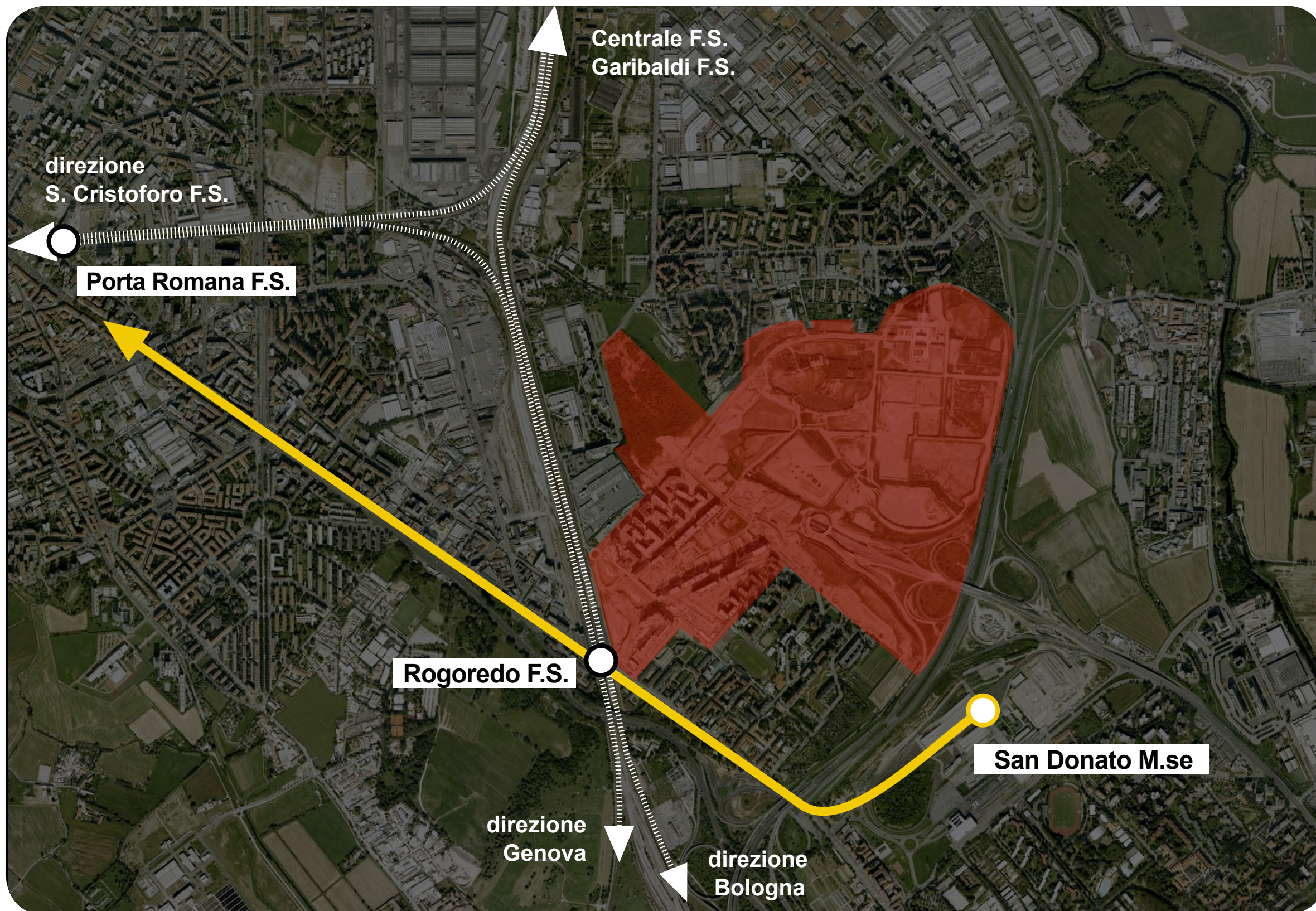
stato di fatto

collegamenti su ferro

Su ferro, il neo quartiere è servito dalla Stazione di Rogoredo F.S. allacciata con la tratta Bologna-Milano, con la Pavia-Milano, su scala nazionale con le tratte della TAV, e soprattutto su scala urbana con il Passante Ferroviario, che permette un tempo di percorrenza minimo tra l'area in questione e il fulcro della T rovesciata, Porta Garibaldi e Repubblica. In concomitanza con la Stazione di Rogoredo, è situata l'omonima fermata della Linea 3 della Metropolitana, altro importantissimo allacciamento a livello urbano, nonché elemento riqualificativo dell'area. Come possiamo notare, solo l'area sud-ovest di Santa Giulia è servita dai due assi infrastrutturali, mentre l'area nord, quella di Montecity si affida alla sola mobilità tramviaria locale.

LEGENDA:

Ferrovia	
Linea 3 MM	
Stazioni F.S.	
Stazioni Linea 3 MM	



accessibilità . collegamenti su ferro

paullese - stato di fatto

La Strada Provinciale Paullese è un asse viario che collega Milano con il Cremasco. Precedentemente la Paullese non interessava il territorio urbano all'interno della tangenziale, ma con il progetto di Santa Giulia si è voluto prolungare questo tragitto fino a raggiungere un asse particolarmente importante e trafficato come la circonvallazione esterna di Milano.

LEGENDA:

- Strade principale
- Ferrovia
- Tangenziale
- Stazioni F.S.



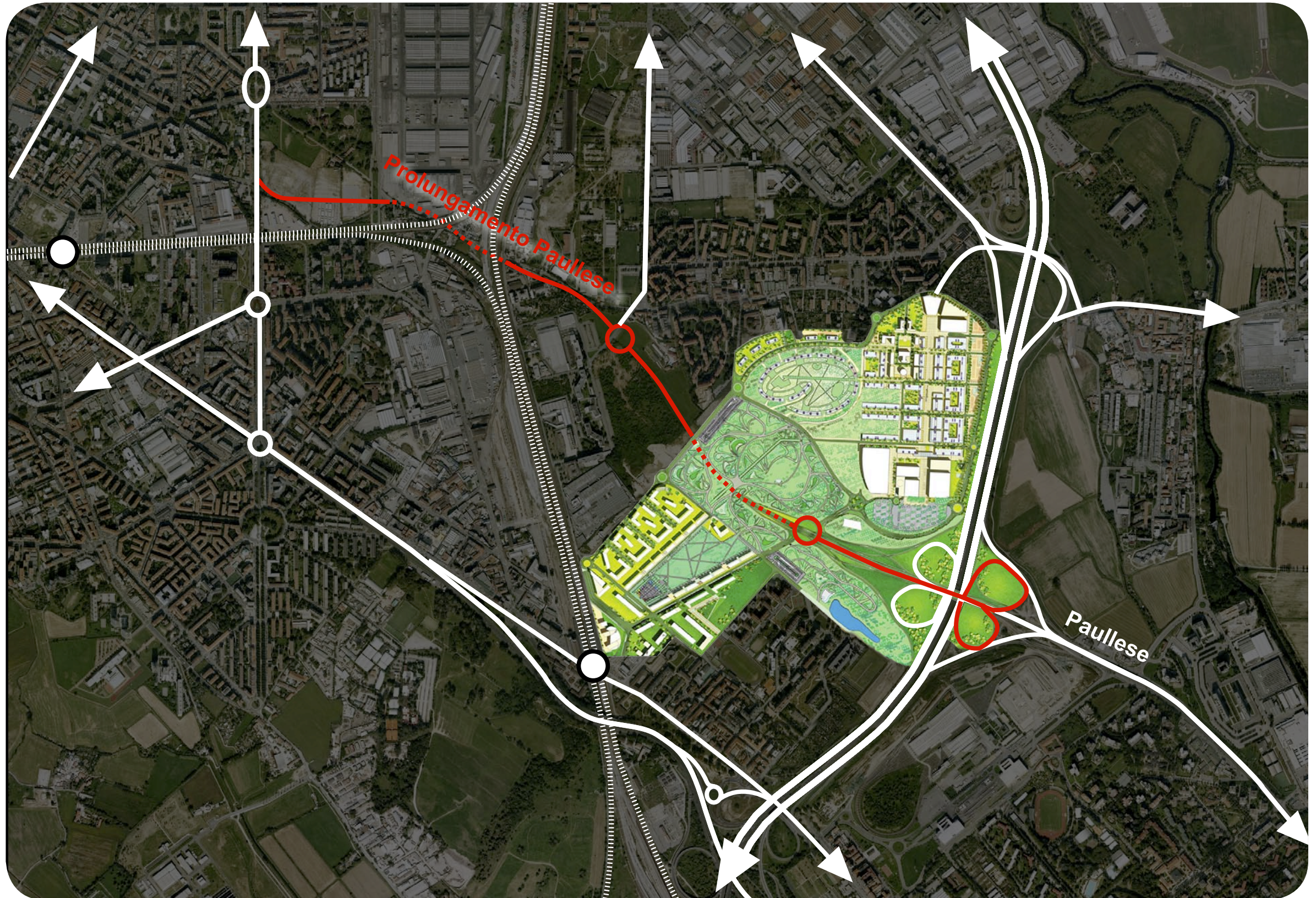
paullese. tracciato originario

paullese - variante

Dopo l'innesto con la Tangenziale est, la Paullese continuerà il suo percorso, alternando tratti in superficie e tratti interrati, fino ad arrivare in Piazzale Cuoco.

LEGENDA:

Prolungamento Paullese	
Strade principali	
Ferrovia	
Tangenziale	
Stazioni F.S.	



paullese. variante progetto

gerarchia delle strade

A livello locale l'area ha una accessibilità più complessa rispetto ad una visione metropolitana. La ferrovia e la tangenziale che in un'ottica di grande scala rappresentano un impedimento, una barriera che impedisce la piena accessibilità del quartiere in tutte le sue zone.

LEGENDA:

Ferrovia	
Tangenziale	==
Stazioni F.S.	●
Strade capacità elevata	—
Strade modesta	—
Strade di quartiere	—



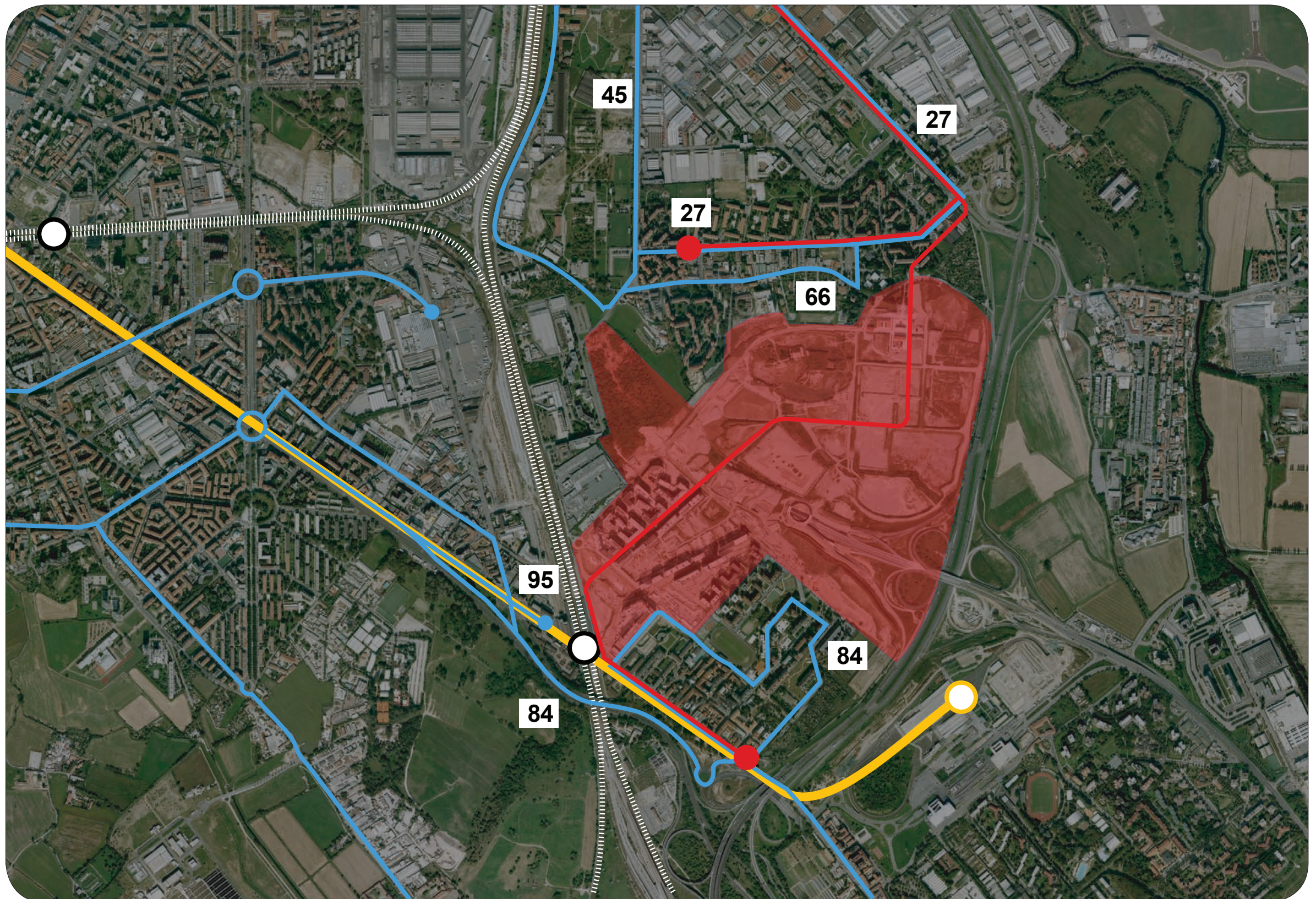
scala locale. gerarchia delle strade

scala locale, mezzi pubblici

Oltre alle già citate ferrovie e metropolitane, l'area attualmente è servita scarsamente e marginalmente da mezzi di mobilità urbana. Una linea di bus innerva il vecchio agglomerato di Rogoredo a ridosso della barriera-ferrovia, mentre a nord nel quartiere Morsenenchio due linee di bus e il tram di viale Ungheria/ Mecenate servono l'abitato rimanendo però lontano dal nucleo dall'area di Santa Giulia.

LEGENDA:

Linea 2 MM	
Linea Bus	
Ferrovia	
Linea Tram	
Stazioni F.S.	



scala locale, mezzi pubblici

residenze
270.885 mq



ricettivo
80.780 mq



terziario
162.785 mq



**commercio e funzioni
compatibili** 100.450 mq



programma funzionale

**asili e scuole
materne
1.500 mq**



**centro civico
1.400 mq**



**centro congressi
32.450 mq**



**residenze
temporanee
per studenti
52.500 mq**



programma funzionale

residenza alberghiera



parcheggi interrati
24.000 posti



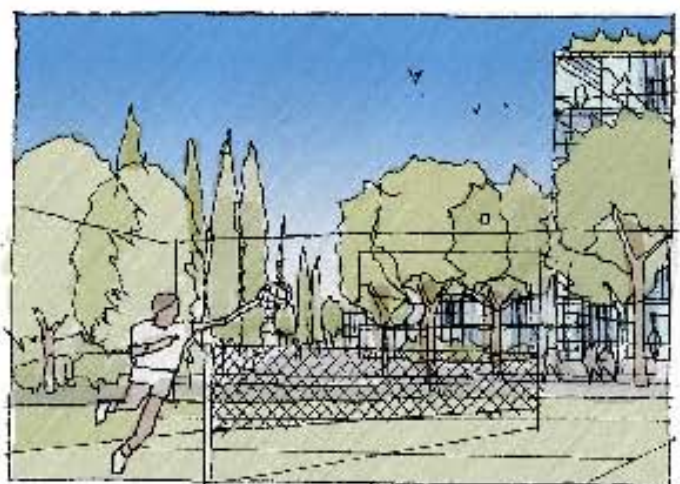
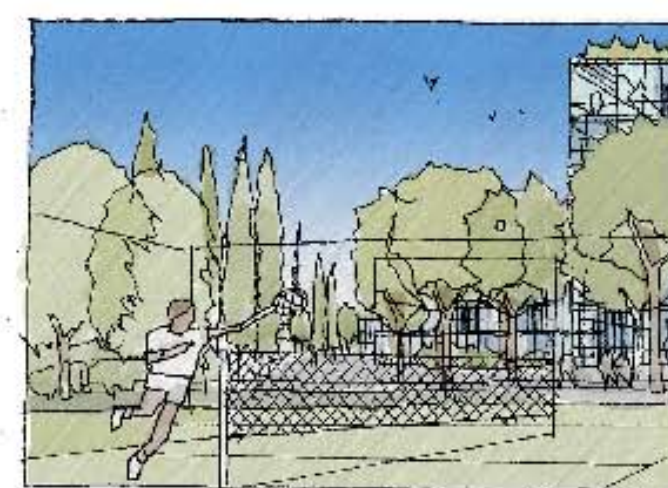
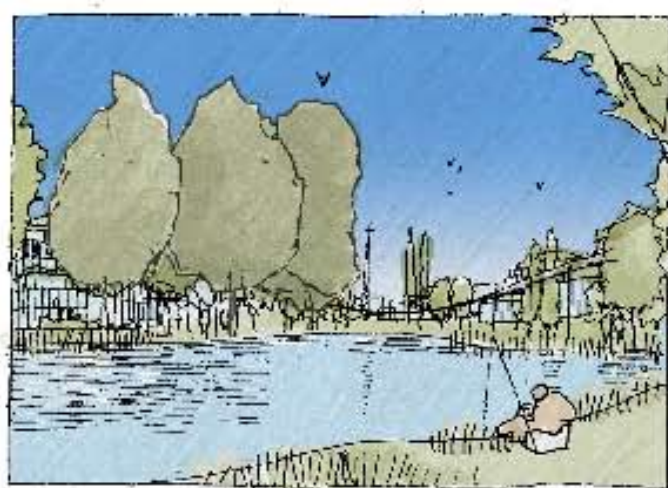
chiesa
1.200 mq



parco urbano
333.000 mq



programma funzionale



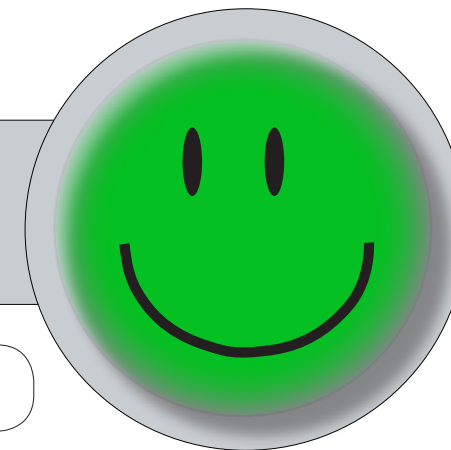
immagini pubblicitarie

analisi del progetto

FINALITA' DEL P.I.I.	CARATTERISTICHE			
LA FUNZIONE RESIDENZIALE	 Quantità e tipologia	 Disposizione	 Prezzo	 Particolarità
LO SVILUPPO URBANO	 Connessione con l'intorno	 L'organizzazione interna	 Conseguenze sulla vita residenziale	
LOCALIZZAZIONE E	 Varietà di servizi	 Edifici plurifunzionali		
ORGANIZZAZIONE URBANA	 Posizione	 La T rovesciata		
TRASPORTO SU FERRO	 Rogoredo	 Mancanza di connessione all'interno		
SPAZI VERDI E PARCO	 Quantità	 Posizione		
QUALITA' ARCHITETTONICA: EDIFICI E SPAZI PUBBLICI	 Design degli edifici	 Parcheggi	 Gli appartamenti	

finalità del P.I.I.

LA FUNZIONE RESIDENZIALE - quantità e tipologia



favorire la funzione residenziale della città

La funzione residenziale ricopre il 23 % della superficie.

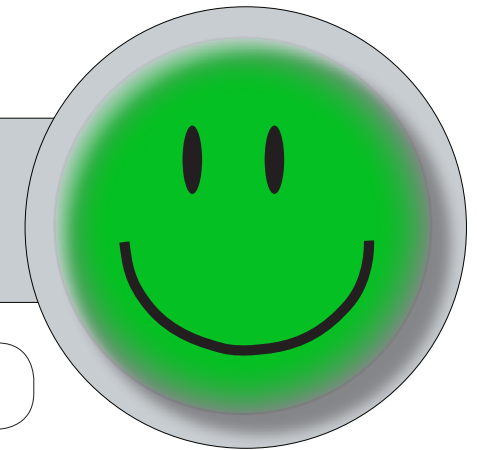
Gli appartamenti hanno metratura che varia tra i 70 e i 350 mq

Ci sono residenze per studenti e giovani coppie.

Alcune residenze sono dotate di piscina e campi tennis.



LA FUNZIONE RESIDENZIALE - quantità e tipologia



favorire la funzione residenziale della città

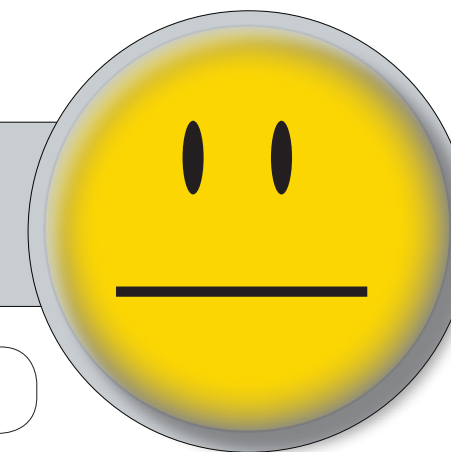
La funzione residenziale ricopre il 23 % della superficie.

Gli appartamenti hanno metratura che varia tra i 70 e i 350 mq

Ci sono residenze per studenti e giovani coppie.

Alcune residenze sono dotate di piscina e campi tennis.





LA FUNZIONE RESIDENZIALE - disposizione

favorire la funzione residenziale della città

Nella Parte Nord:
il Crescent ←

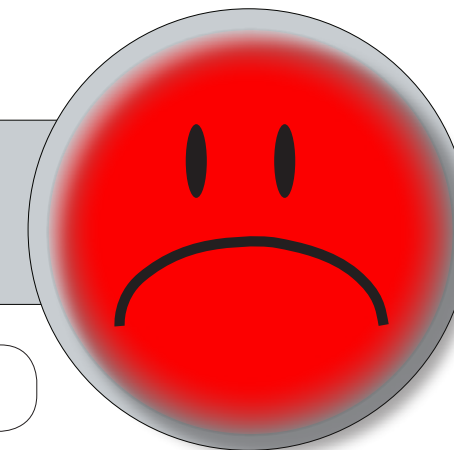
Nella Parte Sud:
Rogoredo ←

Quartieri molto diversi e
poco interconnessi



finalità del P.I.I. - la funzione residenziale

LA FUNZIONE RESIDENZIALE - prezzo al mq

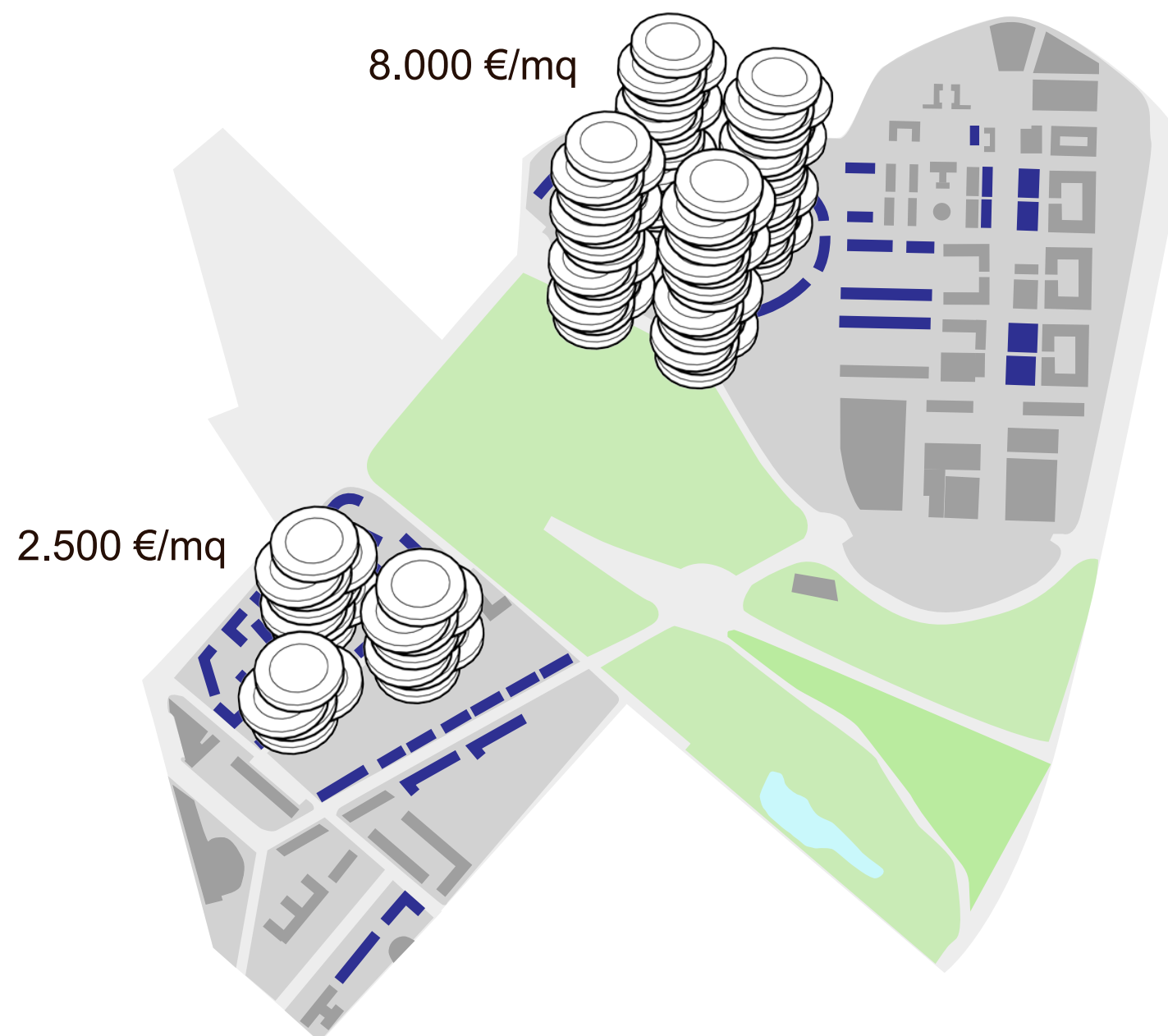


favorire la funzione residenziale della città

I prezzi partono da circa 2500 €/mq in Rogoredo e da circa 8000 €/mq nel Crescent.

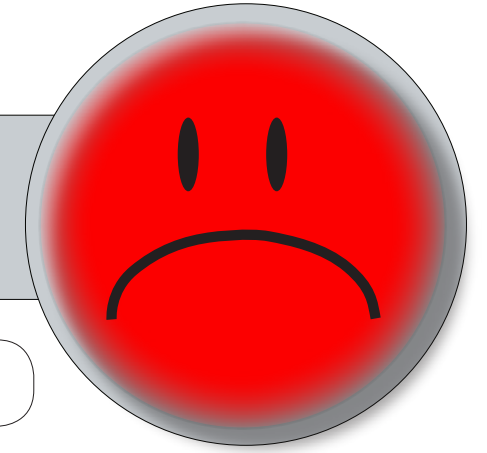
Tale differenza favorisce la separazione tra i due poli.

Il prezzo troppo alto nel Crescent limita i possibili acquirenti solo a quella porzione di popolazione benestante mentre lo scopo del PII è di favorire la funzione residenziale senza distinzioni sociali.



finalità del P.I.I. - la funzione residenziale

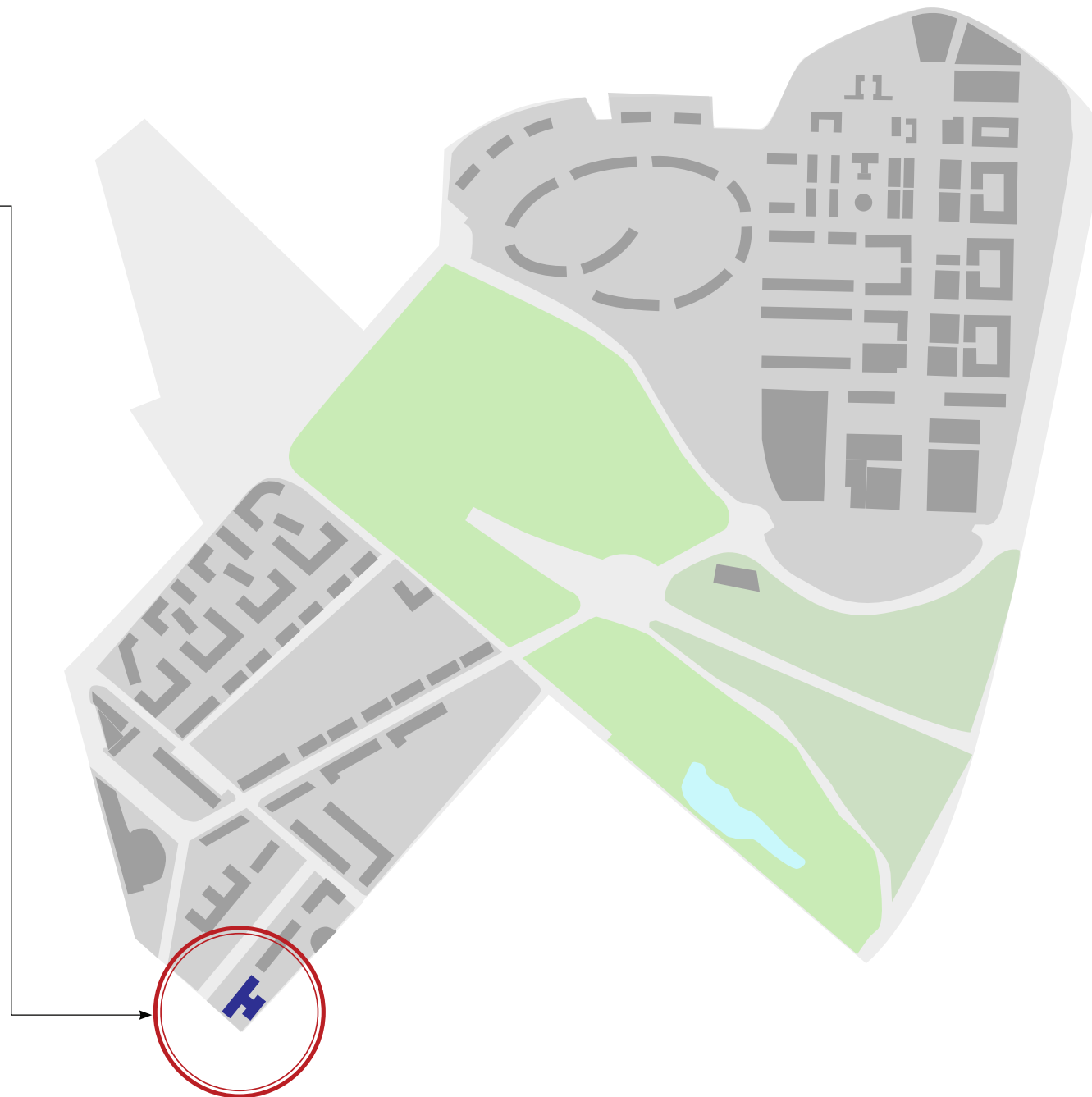
LA FUNZIONE RESIDENZIALE - particolarità



favorire la funzione residenziale della città

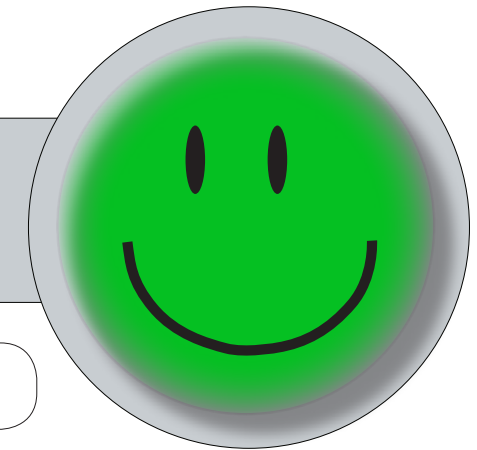
E' prevista a Santa Giulia la "residenza per disabili" di 5145 mq

E' situata all'estremità sud del sito, lontano dell'area dei servizi e dallo spazio verde.



finalità del P.I.I. - la funzione residenziale

LO SVILUPPO URBANO - connessione con l'intorno



favorire lo sviluppo urbano

L'intervento favorisce le relazioni con il resto della città e l'area metropolitana.

Il prolungamento della strada Paullese incrementa la connessione verso il centro città e collega il quartiere con la tangenziale est.

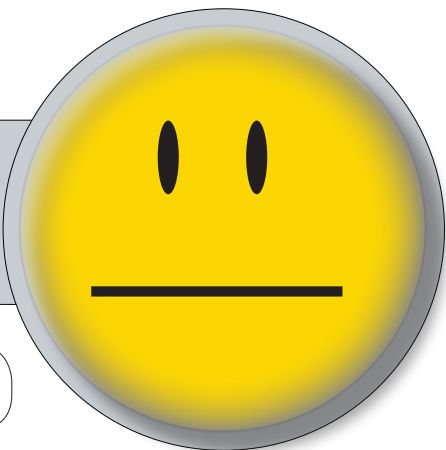
LEGENDA:

Prolungamento Paullese	
Strade principali	
Ferrovia	
Tangenziale	
Stazioni F.S.	



finalità del P.I.I. - lo sviluppo urbano

LO SVILUPPO URBANO - l'organizzazione interna



favorire lo sviluppo urbano

Analizzando l'intervento a piccola scala, il prolungamento interrompe la continuità del parco favorendo una maggiore divisione delle aree di Montecity a nord e Rogoredo a sud a discapito dell'unità che il piano si prefigurava. Inoltre la vicinanza dello svincolo con le zone residenziali porterà maggiori inconvenienti di inquinamento acustico e atmosferico.

LEGENDA:

Prolungamento
Paulese

Strade principali

Ferrovia

Tangenziale

Stazioni F.S.



finalità del P.I.I. - lo sviluppo urbano